

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Ceny bytů vybraného městského obvodu
Flat Prices of the Selected Municipal District

Student: Bc. Šárka Schrammová
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2014

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Šárka Schrammová**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **6202T055 Veřejná ekonomika a správa**
Specializace: **00 Veřejná ekonomika a správa**
Téma: **Ceny bytů vybraného městského obvodu**
Flat Prices of the Selected Municipal District

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Státní a obecní bytová politika
3. Analýza bytového fondu a cen bytů ve vybraném městském obvodu
4. Zhodnocení cenové úrovně bytů v městském obvodu
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2008. 230 s. ISBN 978-80-248-1854-2.

POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

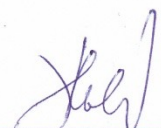
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 25. 4. 2014

Schrammová Šárka

Schrammová Šárka

Obsah

1. Úvod.....	7
2. Státní a obecní bytová politika	10
2.1 Charakteristika bydlení.....	10
2.1.1 Základní pojmy z oblasti bydlení	11
2.2 Bydlení a jeho formy	14
2.3 Státní bytová politika.....	15
2.3.1 Typy bytové politiky	16
2.3.2 Princip a cíl bytové politiky státu.....	17
2.3.3 Subjekty státní bytové politiky.....	18
2.3.4 Programy státní podpory bydlení	21
2.3.5 Nástroje bytové politiky	23
2.4 Obecní bytová politika.....	24
2.4.1 Typy obecních bytových politik.....	25
2.4.2 Cíle a nástroje obecní bytové politiky	26
2.4.3 Management obecní bytové politiky	28
2.4.4 Subjekty obecní bytové politiky.....	29
3. Analýza bytového fondu a cen bytů ve vybraném městském obvodu	31
3.1 Základní statistické ukazatele	32
3.2 Typy bytů nacházející se v městském obvodu O. – Jih.....	32
3.2.1 Faktory, které ovlivňují cenu bytu	34
3.3 Nájemní bydlení	35
3.3.1 Volné nájemné.....	37
3.3.2 Služby spojené s bydlením	38
3.4 Nájemní ceny bytů v lokalitě Ostrava – Jih v podmínkách trhu	38
3.5 Nájemní bydlení v bytech ve vlastnictví SMO, svěřených MOb O.– Jih	40

3.5.1	Podání žádosti o pronájem obecního bytu.....	41
3.5.2	Způsoby pronájmu obecních bytů v domech určených k privatizaci obecního domovního a bytového fondu.....	41
3.5.3	Způsoby pronájmu obecních bytů v domech vyňatých z privatizace obecního domovního a bytového fondu.....	42
3.5.4	Kritéria pro přidělení obecního bytu	42
3.5.5	Uzavírání nájemních smluv	43
3.6	Výše nájemného v bytech ve vlastnictví ÚMOB – Jih	43
3.7	Vlastnické bydlení	46
3.7.1	Formy vlastnictví.....	47
3.8	Možnosti bydlení v bytech ve vlastnictví SMO, svěřených MOB O. – Jih	49
3.8.1	Privatizace obecních domů a bytů.....	49
3.8.2	Prodej obytných domů úřadu O. - Jih	51
3.8.3	Prodej bytů úřadu O. - Jih	52
4.	Zhodnocení cenové úrovně bytů v městském obvodu.....	54
4.1	Vývoj nájemného v bytech tržního sektoru	54
4.2	Vývoj nájemného v obecních bytech Městského obvodu Ostrava – Jih	55
4.3	Srovnání nájemného v bytech ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih s byty tržního sektoru	59
4.4	Vývoj prodejních cen bytů tržního sektoru	61
4.5	Vývoj prodejních cen obecních bytů Městského obvodu Ostrava – Jih.....	63
4.6	Srovnání prodejních cen bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih s byty tržního sektoru.....	66
4.7	Zhodnocení a doporučení	68
4.7.1	Zhodnocení cen nájmu	68
4.7.2	Zhodnocení prodejních cen	71
5.	Závěr.....	73
	Seznam použité literatury.....	74
	Seznam zkratek	77

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	79
Seznam příloh	80

1. Úvod

Bydlení je pro člověka jednou ze základních a důležitých potřeb a je nedílnou součástí jeho života. Poskytuje pocit bezpečí, soukromí, útočiště. Napomáhá sociální integraci společnosti a kultivaci lidského kapitálu. Je to místo, kde dochází k zakládání rodin, kde se člověk cítí dobře a kam se rád vrací, a zejména je to oblast, která je důležitá jak pro sociální, tak i ekonomický a kulturní vývoj celé společnosti. Právo na bydlení patří mezi základní lidská práva a jeho význam je zakotven např. v článku 25 Všeobecné deklarace lidských práv jakožto právo na přiměřenou životní úroveň. Je také součástí řady mezinárodních dokumentů a v některých zemích je dokonce zakomponováno do ústavy. V téhle souvislosti vyplývají pro stát určité závazky v oblasti bydlení. Stát by měl realizovat takovou bytovou politiku, která by mimo jiné zajistila určitou uspokojivou úroveň bydlení, měla kladné sociální dopady a přispívala k celkové spokojenosti společnosti. Naproti tomu obec by měla realizovat takovou bytovou politiku, která by odpovídala potřebám a možnostem místních obyvatel. To znamená, že by měla zohlednit sociální strukturu obyvatel, finanční situaci obce, místní problémy, potřeby atd.

Každý jedinec má představu o tom, jak by mělo jeho bydlení vypadat. Někdo upřednostňuje bydlení v centru města, jiný zase na jeho okraji či v horách. Někdo by rád bydlel v rodinném domě, obklopen krásnou zahradou. Jiný se zase spokojí s bytem v panelovém domě o určité rozloze. Ovšem o tom, kde budeme nakonec bydlet, rozhodují naše finanční možnosti. Při výběru bydlení hraje zásadní roli aktuální cena nemovitostí. Pochopitelně nejvyšší investicí je vlastnické bydlení, které představuje značnou vstupní investici. Naproti tomu přijatelnější a podstatně levnější formou je nájemní bydlení, u kterého doba nájmu může být stanovena na dobu určitou nebo neurčitou.

Cílem diplomové práce je mezi sebou porovnat ceny nájmu a prodejní ceny bytů ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih s nájemními a prodejními cenami bytů tržního sektoru a na základě dosažených výsledků stanovit levnější formu bydlení. Srovnání bytů bude uskutečněno na základě porovnání shodných parametrů, kterými jsou vybrané typy bytů a jejich velikostní kategorie, průměrné ceny a průměrné ceny za metr čtvereční podlahové plochy. Tato práce se také snaží potvrdit, nebo vyvrátit následující pracovní hypotézy.

Hypotéza první: výše nájemného v bytech, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih je nižší, než v případě výše nájemného v bytech v soukromém vlastnictví (tržním sektoru).

Hypotéza druhá: realizované prodejní ceny bytů v soukromém vlastnictví (tržním sektoru) je vyšší, než v případě prodejní ceny bytů, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih.

První kapitola představuje úvod do problematiky bydlení a poskytuje základní obsah jednotlivých kapitol.

Druhá kapitola podrobněji vysvětluje podstatu bydlení. Definuje jeho formy, vysvětluje pojem byt. Zaměřuje se na státní a obecní bytovou politiku. Uvádí jednotlivé cíle, nástroje a aktéry, kteří jsou zodpovědní za jejich realizaci.

Třetí kapitola je zaměřena na konkrétní oblast, kterou je městský obvod Ostrava – Jih, a na situaci bydlení v tomto obvodě. Uvádí rozdíl mezi nájemním bydlením v tržních podmínkách a nájemním bydlením v bytech ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih. Poukazuje na rozdílné podmínky v případě žádosti o přidělení obecního bytu k nájemnímu užívání oproti tržním podmínkám. V této souvislosti uvádí cenu průměrného měsíčního pronájmu této lokality, realizovanou za tržních podmínek a výši nájemného v bytech svěřených zdejšímu městskému úřadu. Dále se tato kapitola zabývá odlišností v oblasti vlastnického práva k bytům a poukazuje na zásady prodeje bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených zmiňovanému úřadu. Opět uvádí průměrnou prodejní cenu bytů tržního sektoru a hodnotu prodejních cen bytových domů.

Čtvrtá kapitola je zhodnocením zkoumané oblasti. Zahrnuje vývoj nájemného v obecních bytech i bytech tržního sektoru a uvádí jejich průměrnou výši bez služeb, která je následně mezi sebou porovnána a vyhodnocena. Obdobně je postupováno také v případě prodejních cen bytů tržního sektoru. V případě prodeje obecních bytů je stanovení hodnoty komplikovanější, neboť byty jako takové úřadem prodávány nejsou. Dochází zde k prodeji celých bytových domů. I přesto zde dochází k porovnání jednotlivých cen a k následnému vyhodnocení.

Pátá kapitola je závěrem celé diplomové práce.

V této diplomové práci je použita **metoda komparace, analýzy a syntézy**. Pro vypracování této práce jsou použity podklady, které tvoří odborná literatura, internetové zdroje a zdroje interní, které byly poskytnuty zaměstnanci Úřadu městského obvodu Ostrava – Jih po udělení svolení zdejším tajemníkem. Dále pak vlastní databáze, konzultace se zaměstnanci úřadu zmiňovaného úřadu a místní šetření v řešené lokalitě.

2. Státní a obecní bytová politika

Právo na bydlení je jedním ze základních principů sociálního státu. Stát by měl v rámci bytové politiky kombinovat vhodné nástroje, aby docházelo k efektivnímu využívání veřejných financí na tuto oblast a zamezilo se zbytečnému plýtvání¹. Také úroveň a kvalita bydlení by tedy měly být co možná nejvyšší, a to také z toho důvodu, že díky těmto vysokým faktorům následně dochází k celkovému navýšení blahobytu a životního standardu ve společnosti. Stát, jako důležitý subjekt v této oblasti, by měl být nápomocen při vytváření podmínek vedoucích k rozvoji bydlení. A v této situaci se lze setkat se dvěma typy přístupů. První přístup je založen na myšlence, ve které je bydlení výlučně spravováno státem a občan hradí pouze část nákladů spojených s provozem. Druhý přístup se od prvního značně odlišuje. Bydlení je chápáno jako tržní statek, jehož cena je závislá na nabídce a poptávce. Pro stát zde vyvstává jisté dilema. Na jednu stranu nechce zasahovat do rovnovážného stavu mezi nabídkou a poptávkou, ovšem na straně druhé má jistou zodpovědnost za ty jedince, kteří si nejsou schopni zajistit bydlení pomocí vlastních sil².

2.1 Charakteristika bydlení

Bydlení je jedním z hlavních faktorů, který je součástí základních lidských potřeb. Je jednou z klíčových a prakticky nenahraditelných potřeb každého člověka. Je statkem, který nelze ničím kompenzovat. Slouží nejenom k uspokojení našich životních a osobních nezbytností, ale také poskytuje jedinci útočiště a ochranu před vnějšími vlivy. Je to místo, kde dochází k seberealizaci jedince, naplňování pocitu osobní svobody, společenskému kontaktu a napomáhá kultivaci lidského kapitálu. Pokud člověk tuto potřebu dostačujícím způsobem uspokojovat nemůže, projeví se to v podobě snížení kvality života, která může mít řadu negativních dopadů³.

Role státu v oblasti bydlení a právo na bydlení jsou formulovány v mnoha mezinárodních dokumentech, jako je např. Všeobecná deklarace lidských práv nebo Evropská sociální charta a další. Tyto dokumenty formulují právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování

¹ BYTOVÁ POLITIKA. [online]. [cit. 2014-03-25]. Dostupný z: <<http://idealiste.cz/?p=365>>.

² SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 10s. ISBN 80-248-0431-X.

³ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 10s. ISBN 80-248-0431-X.

jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné a jsou povinny vytvářet takové podmínky, kdy si občané sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení sami. Takto formulované právo občanů na bydlení nezavazuje vlády k poskytování bydlení, ale vede je k péči o oblast bydlení. Dále dochází k vytváření podmínek pro rovný přístup lidí k bezpečnému a jistému místu k obydlení⁴.

2.1.1 Základní pojmy z oblasti bydlení

Bydlení a základní faktory s ním spojené lze chápat v různých kontextech a také v různých rovinách. To znamená, že je nutno od sebe odlišit pojem „bydlení“ a pojem „byt“.

Za **bydlení** lze považovat stav, který je charakterizován trvalou nebo přechodnou fyzickou přítomností jedince nebo jeho rodiny v daném místě se všemi s tím souvisejícími ekonomickými a sociálními aspekty⁵. Aby bylo možné takového stavu dosáhnout, je nezbytná existence obydlí, za kterou lze považovat byt nebo bytové prostory, kterými mohou být kupříkladu prostory ubytoven, internátů, hotelů apod.

Bydlení je komplexní proces, tvořený třemi základními složkami⁶:

1. ***Reprodukční funkce*** – ta je vývojově nejstarší funkcí, která zahrnuje ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody a nežádoucími vlivy civilizace. Zahrnuje také zajišťování obživy, odpočinku, spánku, hygieny a realizaci vlastního rodinného života, včetně výchovy dětí a společenských vazeb jak v rodinném, tak i sousedském prostředí.
2. ***Socioekonomické funkce*** – jedná se o aktivity spojené s bydlením jako specifickou pracovní a hospodářskou jednotkou. Typická je zde závislost na vnějším obytném prostředí a jeho vybavenosti. Mezi aktivity spojené s touto funkcí patří úsilí o získání samotného bytu, aktivity spojené s provozem bytu a s jeho užíváním, příprava na práci či studium, zajišťování prvotních potřeb bydlení apod.
3. ***Sociokulturní funkce*** – činnosti spojené s kulturními a zájmovými potřebami, jejichž význam výrazně stoupá, protože ovlivňují kvalitu lidského potencionálu a jeho tvůrčí schopnosti. Tato funkce je spojena se seberealizací jednotlivce, participací na realizace

⁴ HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 81s. ISBN 978-80-248-1854-2.

⁵ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 11s. ISBN 80-248-0431-X.

⁶ HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 85s. ISBN 978-80-248-1854-2.

společenských problémů, se zájmovými aktivitami, vzděláváním, společenskými kontakty, potřebou kulturního rozvoje a také s funkcí prezentační.

Uspokojování potřeb bydlení je prováděno v obytném prostředí, jehož hlavními prvky jsou:

- bytová jednotka v rodinném domě,
- bytová jednotka v bytovém domě,
- obytná zóna, která je tvořena souborem obytných domů.

Pojem **byt** je podle původního **zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů** definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podle **§ 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby** je pojem byt definován jako soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Za **obytnou místnost** je na základě této vyhlášky považována taková část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8m². Rovněž se za obytnou plochu podle této vyhlášky považuje kuchyně, která má plochu nejméně 12 m². Podlahovou plochu nejméně 16m² musí mít byt, pokud je tvořen jednou obytnou místností. Původní **vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu**, která byla nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., definovala následující požadavky na byt:

- vlastní uzavíratelný vstup,
- obytné místnosti s oknem a možností větrání,
- předsíň,
- prostor pro vaření a pro uskladnění potravin,
- prostor pro hygienické potřeby – WC, koupelna.

Byt je značně **multi-dimenzionálním, heterogenním a komplexním** statkem a také statkem **dlouhodobé spotřeby**. Významnou charakteristikou je rovněž jeho **fixace v prostoru**. To znamená, že bydlení nemůže být přesunuto na jiné místo. Vyznačuje se také jistou **mírou setrvačnosti a neměnnosti**, což je dáno pevným umístěním bytu v prostoru, dlouhou dobou životnosti bytu, poměry na bytovém trhu a řadou dalších aspektů. Mezi další specifika bydlení pak lze zahrnout **vysoké transakční náklady** spojené s případným stěhováním, které jsou často natolik veliké, že do značné míry ovlivňují i samotný výběr budoucího bydlení. Dále pak **nemožnost perfektní znalosti situace na trhu**, případně vysoká míra **zasahování**

státu do trhu s bydlením, která souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou. Ta usiluje o to, aby bylo adekvátní bydlení zajištěno všem příjmovým skupinám obyvatel, usiluje o ochranu nájemníků před neakceptovatelným jednáním majitelů, případně o ochranu vlastníků před přílišnými výkyvy v úrocích hypoték apod.⁷

Cena bytové jednotky představuje množství peněz, za kterou byl realizován její prodej. **Cena bytu** je ovlivněna několika specifickými faktory (např. výměra podlahových ploch, lokalita, stavebně technický stav, stav bytového domu atd.). Lze ji vyjádřit následující funkcí⁸:

$$P_b = f(L, O, P_r, N) \quad (2.1)$$

kde P_bcena bytu,

L lokalita nebo region, ve kterém se byt nachází,

O bezprostřední okolí bytu,

P_rúroveň příjmů obyvatelstva,

N úroveň nezaměstnanosti.

Byt je zejména předmětem spotřeby, který vytváří užitek v podobě vybavení bytu. Jedním z hlavních důvodů, proč lidé usilují o získání bytu, je možnost uspokojit potřebu bydlení a souvztažně spotřebovávat či užívat si mnoha rozmanitých věcí, které dohromady vytváří „domov“⁹. Tento pojem, který je spojen s bytem, zahrnuje okolnosti spjaté s polohou ve smyslu uspokojivé vzdálenosti základní občanské vybavenosti (mateřská a základní škola, obchod s denními potřebami, pošta, zdravotní zařízení atd.) a vzdáleností do práce, s fyzickým bezpečím, sociálním statutem, osobní svobodou, případně se seberealizací.

Pojem **bytový dům** je definován podle nařízení vlády 284/2011 Sb. jako stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena a počet samostatných bytů je 4 a více. Počet podlaží není podle tohoto nařízení určující.

Pojem **obytná zóna** je definován jako funkční celek s primární obytnou funkcí, který je tvořen souborem obytných domů, objekty technické infrastruktury, jako jsou komunikace, parkoviště apod. a zařízeními sociální infrastruktury, což jsou obchody, provozovny služeb, školy, společensko-kulturní zařízení, zdravotnická zařízení¹⁰.

⁷ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 15-16s. ISBN 80-86929-03-5.

⁸ SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 19s.

⁹ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 15-16s. ISBN 80-86929-03-5.

¹⁰ HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 86s. ISBN 978-80-248-1854-2.

2.2 Bydlení a jeho formy

Bydlení v bytech má různé formy. Tyto formy se rozlišují následovně¹¹:

1. *podle právního postavení osoby, která užívá byt neboli uživatelského členění bydlení*

- příslušná legislativa rozlišuje uživatele bytu na jeho vlastníky, nájemníky a podnájemníky a upravuje jejich práva a povinnosti a také vzájemné právní vztahy mezi nimi. Týká se to následujících forem bydlení:
 - a) ***osobní vlastnické bydlení*** – forma bydlení, kdy uživatel bytu je zároveň také jeho výhradním majitelem nebo spolumajitelem.
 - b) ***nájemní bydlení*** – forma bydlení, kdy uživatel bytu obývá na základě písemné nájemní smlouvy byt. Za udělení tohoto práva majitelem pak nájemník platí dohodnutou částku majiteli bytu. Tuto formu bydlení upravuje občanský zákoník.
 - c) ***podnájemní bydlení*** – je odvozeno od nájemní formy. Jedná se o takovou formu bydlení, kdy nájemce přenechává za souhlasu majitele bytu část svého bytu za úhradu podnájemníkovi.

2. *podle vlastnického členění bytů*

- a) ***soukromé vlastnictví bytů*** – jedná se o byty, které vlastní soukromé fyzické a právnické osoby, jako jsou např. občané nebo realitní kanceláře a další. Také zde spadají vlastníci bytových jednotek.
- b) ***družstevní vlastnictví bytů*** – jedná se o byty, které vlastní tzv. lidová bytová družstva, jež vznikla v období první republiky, a jejichž subjektivita byla upravena zákonem č. 53/1954 Sb. Dále se zde řadí stavební bytová družstva, která vznikla podle zákona č. 27/1959 Sb.
- c) ***veřejné vlastnictví bytů*** – majitelem bytů je stát, města, obce a společenské organizace a nadace. V České republice je převážná většina bytů ve veřejném vlastnictví měst a obcí, na něž přešel původně státní bytový fond v roce 1991.

¹¹ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 12-16s. ISBN 80-248-0431-X.

3. podle tržního členění bytů

- a) **trh bytů ve vlastnictví** – rozumí se tím trh, na němž jsou poptávány a nabízeny byty ke koupi nebo k prodeji. Cena bytu je cenou, za kterou se obchod uskuteční. Obchoduje se jak s prázdnými byty v obytných domech, družstevními byty, tak s byty v rodinných domcích.
- b) **trh nájemních bytů** – je tvořen poptávkou a nabídkou bytů k nájmu. Výsledná cena, za niž se obchod uskuteční, je následně tržní cena nájmu za byt. Majitel se svým zákazníkem sepisuje nájemní smlouvu, pokud dojde k uzavření obchodu.
- c) **sociální byty** – poskytovatelem takovéto formy bytu je město nebo obec. Bydlení v těchto bytech má nejčastěji podobu nájemního bydlení, případně v některých zemích vlastnického bydlení. Tento segment je určen pro sociálně nejslabší příjmové skupiny obyvatel. K distribuci bytů zde dochází za podmínek, které si stanovuje poskytovatel sociálních bytů. Cena nájmu bývá převážně nižší, než je jeho tržní úroveň. Díky těmto podmínkám dochází v tomto segmentu k převisu poptávky nad nabídkou.

4. podle stavebně technického členění

- a) byty v rodinných domcích
- b) byty v bytových domech

2.3 Státní bytová politika

Nutnost státních zásahů do oblasti bydlení má své opodstatnění a význam. Zejména pak proto, že oblast bydlení je významným prvkem v celkovém rozvoji země a přispívá nejenom k hospodářskému růstu, ale také k růstu zaměstnanosti. Proto by měla také patřit k prioritám každé vlády. Stát může mít různé důvody k tomu, proč provádět zásahy do trhu s byty. Jedním z nich je například stále se zvyšující atraktivita regionu či konkrétního místa s cílem přilákat podnikatele a zvýšit tím zaměstnanost, příjmy obyvatel i důchody obce. K růstu atraktivity místa přispívá také jeho infrastruktura, a tudíž i bydlení samotné. Přičemž bez zajištění odpovídajícího bydlení není možné do této lokality přilákat obyvatele, kteří jsou zároveň daňovými poplatníky, a ani podnikatele, kteří občany zaměstnávají a platí daně¹².

¹² POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 27s. ISBN 80-86929-03-5.

Politika státu v oblasti bydlení, neboli tzv. **bytová politika**, by měla ovšem vycházet z toho, že potřeba bydlení by měla být primárně uspokojována tak jako většina jiných potřeb prostřednictvím trhu. Tedy bez anebo pouze s minimem státních zásahů¹³.

2.3.1 Typy bytové politiky¹⁴

Bytová politika se podle úrovně státních zásahů v zásadě objevuje ve dvou základních variantách:

- **komplexní bytová politika**, která se projevuje významnými zásahy státu do trhu s byty a její účinnost směřuje na všechny vrstvy společnosti,
- **doplňková bytová politika**, která v zásadě spoléhá na tržní mechanismus, a zásahy státu jsou zacíleny adresně, tzn. na nízkopříjmové a jinak znevýhodněné skupiny obyvatel.

Bytovou politiku lze také podrobněji rozčlenit podle druhu prosazované sociální politiky státu. V Evropě se vyskytují čtyři základní modely této politiky:

- **Sociálně demokratický model** – založen na solidaritě a zajišťování bydlení převážně z veřejných zdrojů. Podporuje rovný přístup občanů k bydlení. Zásahy státu do trhu s byty jsou v tomto modelu velmi razantní a model je dlouhodobě neudržitelný. Je aplikován především v severských státech.
- **Korporativistický model** – založen na participaci občanů v oblasti financování bydlení. Zásahy státu jsou silné, avšak nároky na veřejné rozpočty klesají. Tento model spoléhá na tržní mechanismus. Podpora je zaměřena na všechny typy bydlení. Za hlavní představitele tohoto modelu je možné považovat Německo nebo Rakousko.
- **Liberální model** – klade důraz na aktivitu jednotlivce, který přejímá odpovědnost za zajištění si bydlení. Pomoc státu je adresně zaměřena pouze na ty, kteří si svou situaci nemohou vyřešit sami. Setkat se s tímto modelem je možné např. ve Velké Británii nebo v Irsku.
- **Rudimentální model** – jedná se o extrémní vyhrocení liberálního modelu. Vyznačuje se tím, že veškerá starost o bydlení je ponechána na občanovi. Zásahy státu jsou tedy minimální. Rudimentální model je běžný např. v Řecku nebo v Portugalsku.

¹³ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 27s. ISBN 80-86929-03-5.

¹⁴ HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 86-87s. ISBN 978-80-248-1854-2.

Základem každé bytové politiky je systém přerozdělování a rozdělování bytů, což může probíhat dvěma způsoby:

- **Administrativně** – tzn. přidělováním bytů státními orgány na základě určitých, právními normami stanovených, kritérií a další výstavbou nových bytů. Poptávka po bytech je v tomto systému řešena zvyšováním jejich nabídky, ovšem bez toho, že by byla zohledněna výše nákladů na pořízení a provoz těchto bytů. To má za následek deformaci informační funkce ceny. Z toho vyplývá, že uživatelé státních bytů, bez ohledu na jejich sociální potřebnost, jsou tak zvýhodněni oproti uživatelům bytů ve vlastnickém nájemním, či družstevním sektoru, kde jsou náklady na bydlení určovány na tržním principu.
- **Prostřednictvím trhu** – rozhodujícím kritériem je v tomto případě cena, která je stanovena z objektivních nákladů. Je tvořena vzájemným působením nabídky a poptávky. Cena představuje náklady na pořízení bytu do vlastnictví, nebo cenu nájemného, které zohledňuje cenu pořízení a náklady spojené s provozem.

2.3.2 Princip a cíl bytové politiky státu

Princip a cíl bytové politiky státu je založen především na vytváření vhodného institucionálního, fiskálního a právního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl zabraňovat ekonomickému fungování trhu s byty, ale zároveň musí konat podpůrné kroky směřující k takové skupině domácností, která se o své bydlení na trhu postarat nemůže. Koncepce bytové politiky, kterou schválila vláda, je pro jednotlivé oblasti závazný strategický dokument, ve kterém jsou uvedeny hlavní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení¹⁵.

K nejdůležitějším úkolům bytové politiky patří¹⁶:

- zajištění dostatečné nabídky finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti s nižšími nebo středními příjmy,
- využití existujícího bytového fondu, rekonstrukce a renovace s důrazem na zlepšení jejich kvality, včetně jejich energetické náročnosti a životního prostředí, záchovná péče,
- dotvoření právního rámce bydlení.

¹⁵ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Bytová politika. [online]. [cit. 2013-04-07]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>.

¹⁶ HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 83s. ISBN 978-80-248-1854-2.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou stanoveny tyto cíle bytové politiky¹⁷:

- fungování trhu s byty s odpovídající právní úpravou pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení, včetně vymahatelnosti práva. Součástí tohoto cíle je také odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzující celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i skrze podpory nové výstavby, včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při opravách, údržbě, správě a modernizaci jejich bytového fondu atd.

Výše uvedené cíle jsou naplňovány **právními předpisy**, jako je např. občanský zákoník, a také dále prostřednictvím **podpůrných nástrojů v oblasti bydlení**. Jedná se o programy, které jsou financovány ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“), a také o podpory, které jsou financovány z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, které obsahují podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory¹⁸.

Kromě těchto hlavních cílů je možné také formulovat další **cíle** bytové politiky, které lze označit za **doplňkové** a kterými mohou například být¹⁹:

- podpora nájemního či vlastnického bydlení,
- spolupráce s neziskovými organizacemi zaměřenými na oblast bydlení,
- podpora péče o stávající bytový fond a zajištění jeho optimálního fungování apod.

2.3.3 Subjekty státní bytové politiky²⁰

Subjekty státní bytové politiky můžeme rozdělit z hlediska právní subjektivity působící v oblasti bydlení do třech základních skupin, a to na základě jejich role v oblasti bytové politiky České republiky. Jedná se o subjekty, které přímo ovlivňují politiku bydlení,

¹⁷ BYTOVÁ POLITIKA. [online]. [cit. 2013-04-03]. Dostupný z: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>.

¹⁸ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Bytová politika. [online]. [cit. 2013-04-07]. Dostupný z: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>.

¹⁹ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 31s. ISBN 80-86929-03-5.

²⁰ SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 31-33s. ISBN 80-248-0431-X.

subjekty, které nepřímo ovlivňují místní politiku bydlení, a subjekty nepřímo ovlivňující politiku bydlení.

1. Subjekty přímo ovlivňující politiku bydlení

Parlament – jedná se o instituci, která rozhoduje o tom, jakou podobu bude sféra bydlení mít. Na základě parlamentem schválených norem dochází k utváření základního rámce pro usměrňování vývoje bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj – je ústředním orgánem státní správy ve věcech týkajících se politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. Nese odpovědnost za politiku bydlení, ovšem reálné rozhodování je rozděleno dále mezi ministerstvo financí, které se podílí na tvorbě cenové regulace v oblasti bydlení, a ministerstvo práce a sociálních věcí. MMR navrhuje legislativní normy a základní směry rozvoje bydlení a mezi jeho náplň patří zejména:

- vytváření koncepce rozvoje bydlení na celorepublikové úrovni,
- provádění analýz a jejich následné vyhodnocování,
- předkládání návrhů nových řešení.

MMR disponuje celkem sedmi nástroji finanční podpory rozvoje bydlení, které jsou poskytovány jako nevratné dotace ze státního rozpočtu. Šest těchto podpor má podobu přímé dotace, sedmá je poskytována jako nepřímá dotace. Formy podpory jsou následující:

- podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu,
- podpora výstavby podporovaných bytů (vstupní a pečovatelský byt),
- podpora regenerace panelových sídlišť,
- podpora výměny olovených rozvodů vody v bytových domech,
- podpora splátek úroků z úvěru pro mladé do 36 let,
- integrovaný operační program.

Ministerstvo financí – poskytuje nejvíce prostředků do oblasti bydlení. Mezi hlavní formy finanční podpory bytového sektoru patří zejména podpora stavebního spoření, která je označována za přímý nevratný příspěvek připisovaný na účet klienta stavební spořitelny. Jeho výše je stanovena zákonem. Dále podpora v podobě sníženého DPH pro novou bytovou výstavbu v oblasti sociálního bydlení, kde DPH je vymezeno maximální velikostí podlahové plochy, či pro opravy stávajícího bydlení apod. Všechny tyto příspěvky jsou nevratnými dotacemi ze strany státu.

Státní fond rozvoje bydlení – slouží k financování aktivit v oblasti bydlení, které byly schváleny vládou. Mezi nástroje tohoto fondu lze zařadit například *Program Jessica*. Jedná se o program určený na rekonstrukce a modernizace bytových domů a k zajištění moderního bydlení prostřednictvím revitalizace stávajících budov. Dále pak tzv. *Úvěr 150*, což je úvěr pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve stanové výši 150 tis. Kč a s úrokovou sazbou 2 % p.a. po celou dobu splácení, přičemž doba splácení je stanovena na 10 let. Dále pak úvěry na podporu oprav a modernizaci bytů pro obce, úvěr na výstavbu nájemních bytů, záruky za splacení úvěru na výstavbu nájemních bytů.

Ministerstvo práce a sociálních věcí – poskytuje finanční prostředky v podobě příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory a doplatku na bydlení, jenž se poskytuje osobám, nacházejícím se ve stavu hmotné nouze. MPSV je také poskytována tzv. mimořádná okamžitá pomoc, která má podobu finančních příspěvků, a je určena osobám, jež postihla vážná mimořádná událost (např. živelní pohroma).

Kraje – do základních aktivit kraje v oblasti bytové politiky lze zařadit vytváření krajské koncepce rozvoje bydlení, či podpora výstavby, obnovy komunálních bytů a zabezpečování územních plánů obcí.

Obce – jsou považovány za tvůrce místní politiky bydlení. Jsou vlastníky rozsáhlého bytového fondu a příjemci dotací z fondu rozvoje bydlení. V rámci obecních úřadů jsou vyčleněny odbory bytového hospodářství, které mají na starost obecní bytový fond v obci. Je poměrně časté, že si některé obce zřizují vlastní společnosti, a to z toho důvodu, že obecní bytový fond je poměrně rozsáhlý.

2. Subjekty nepřímě ovlivňující místní politiku bydlení

Realitní kanceláře - předmětem jejich činnosti je široká škála služeb souvisejících s bydlením. Mezi základní služby lze zařadit správu domů a bytů, pronájem bytů, zprostředkování koupě, prodej nemovitostí apod.

Bytová družstva – účelem těchto družstev je sdružení finančních prostředků na výstavbu bytů a jejich následný pronájem svým členům.

Ostatní soukromé a polosoukromé subjekty – tyto subjekty se podílejí na zajišťování ostatních služeb, které souvisí s bydlením. Jedná se např. o dodávku vody, elektřiny, odvoz domovního odpadu apod.

3. Subjekty nepřímo ovlivňující politiku bydlení

Tyto subjekty lze označit za tzv. ostatní subjekty, které monitorují situaci a stav bytového fondu a také hájí své zájmy, které se následně snaží prosazovat u vládních institucí. Mezi subjekty nepřímo ovlivňující politiku bydlení řadíme:

Zájmová sdružení – mezi nejvýznamnější zájmová sdružení zabývající se bydlením v ČR řadíme Svaz českých a moravských bytových družstev, Občanské sdružení majitelů domů, Sdružení na ochranu nájemníků a Svaz měst a obcí.

Politické strany – v Parlamentu ČR se snaží prosazovat zájmy svých voličů. Vzhledem k tomu, že bydlení je velice citlivé téma, zájem o tuto problematiku je veliký. Názory jednotlivých politických stran jsou výrazně diferencovány v závislosti na tom, k jakému politickému spektru daná strana náleží.

Sdělovací prostředky – vyjadřují stav veřejného mínění, a tudíž je nutné, aby tyto názory nebyly brány na lehkou váhu.

2.3.4 Programy státní podpory bydlení²¹

MMR vymezuje čtyři programy státní podpory bydlení a také definuje jejich obsah.

Podprogram podpora regenerace panelových sídlišť

Cílem tohoto podprogramu je poskytování obcím dotace na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Dotace je poskytována do výše 70 % rozpočtových nákladů akce, maximálně však do výše 4 mil. Kč.

Podprogram podpora výstavby technické infrastruktury

Tento podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu technické a dopravní infrastruktury pro následnou výstavbu rodinných domů, bytových domů nebo rodinných a bytových domů. Cílem této podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu rodinných domů, bytových domů nebo rodinných a bytových domů. Základním parametrem podprogramu je počet bytových jednotek, pro které je tato technická infrastruktura budována. Podpora je poskytována obcím v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“. Jedná se o účelovou investiční dotaci na realizaci vybraných akcí a na výstavbu technické infrastruktury. Výše

²¹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Programy podpory bydlení pro rok 2014. [online]. [cit. 2014-03-25]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014>>.

dotace je limitována a je stanovena na maximální výši 50 tis. Kč/byt následně postavený na pozemku zainvestovaném skrze tento program.

Podprogram podpora výstavby podporovaných bytů

Tento podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na výstavbu a pořízení nájemních bytů určených k sociálnímu bydlení. Cílem podpory je vznik podporovaných bytů na území České republiky, které budou sloužit k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení, a to v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace, jako může být např. věk nebo zdravotní stav. Podpora je v tomto případě poskytována formou investiční dotace na konkrétní investiční akci, jejímž cílem je výstavba nebo pořízení bytu za účelem vzniku podporovaných bytů. O tuto dotaci mohou zažádat podnikající fyzické osoby a právnické osoby mající sídlo na území členského státu Evropské unie, popř. státu, který je smluvní stranou Dohody o Evropském hospodářském prostoru nebo Švýcarské konfederace, a to ve dvou dotačních titulech:

- **pečovatelský byt** pro osoby v tíživé sociální situaci (z důvodu zdravotní situace či věku), výše dotace je stanovena na 600 tis. Kč na 1 bytovou jednotku,
- **vstupní byt**, což je sociální bydlení určené pro osoby v tíživé finanční situaci, které nemají přístup k nájemnímu bydlení, výše dotace je stanovena na 550 tis. Kč na 1 bytovou jednotku.

Podprogram podpora oprav domovních olověných rozvodů

Podprogram stanovuje podmínky pro poskytování státních dotací na snížení obsahu olova v pitné vodě výměnou domovních olověných rozvodů vody za rozvody zdravotně nezávadné v trvale obydlených stavbách pro bydlení, jako jsou bytové nebo rodinné domy postavené na území České republiky. Cílem je tedy zkvalitnění bytového fondu výměnou domovních olověných rozvodů. Jedná se o neinvestiční dotace poskytované žadatelům ze státního rozpočtu ČR. Maximální částka dotace je stanovena na 20 tis. Kč na jeden byt v domě, přičemž dotace se poskytuje na výměnu všech olověných rozvodů vody v celém domě a je v souladu s předpisem Evropských společenství podle pravidla „de minimis“.

2.3.5 Nástroje bytové politiky²²

Nástroje bytové politiky lze obecně vymezit. Zejména je lze rozdělit do čtyř skupin, a to na nástroje bytové politiky, kterými stát intervenuje do trhu s byty. **Rozdělení je následující²³:**

- regulace,
- podpora výzkumu a poskytování informací,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se převážně týká nájemného. Může jí podléhat výše nájemného, které je placené nájemníky, nebo zisk pronajímatele. Zavedení regulace má své opodstatnění zejména v situacích, kdy dochází k navýšení nájmu na takovou úroveň, kterou si domácnosti nemohou dovolit. Stát tedy v této situaci zakáže další navýšení nájemného, případně zmrazí dosaženou výši nájemného. Domácnostem, které nemají dostatek finančních prostředků, je možné díky tomuto opatření zajistit další užívání bytu, v některých situacích i za nižší náklady než dříve²⁴.

Podpora výzkumu a poskytování informací může zlepšit orientaci domácností při hledání nového bydlení, čímž přispěje také k navýšení jejich mobility a případnému snížení transakčních nákladů.

Posilování konkurence je možné uskutečňovat např. prostřednictvím obecního bytového fondu, kde je nájemné nižší než tržní. Cílem této intervence je tlak na snížení cen bydlení na volném trhu. Ovšem tato konkurence bývá velmi často považována a vnímána jako nesolidní a deformující svobodné podnikání.

Subvencování neboli podpora bydlení z veřejných prostředků. Představuje nejznámější formu intervence do trhu s byty. Subvence jsou finanční prostředky, které jsou poskytovány do oblasti bydlení z veřejných rozpočtů nebo státních fondů. Cílem subvencování je snížení nákladů na bydlení a zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatele. Bohužel ne vždy přináší prospěch pouze jedné cílové skupině, protože vliv poskytování podpory z veřejných prostředků je širší, a může se stát, že bude i kontraproduktivní vzhledem k potřebám cílové

²² DONNER, CH. Housing Policies in the EU. 2000. [online]. [cit. 2013-04-17]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>>.

²³ DONNER, CH. Housing Policies in the EU. 2000. [online]. [cit. 2013-04-17]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>>.

skupiny, a to v takovém slova smyslu, že dojde ke zvýšení cenové hladiny. Navíc poskytování subvencí představuje značné finanční i administrativní náklady, které souvisí s nutným průběžným sledováním a hodnocením jejich efektivnosti a účinnosti z hlediska uskutečňování stanovených cílů.

Rozlišují se dva základní typy subvencí²⁵:

- subvence na straně nabídky,
- subvence na straně poptávky.

Subvence na straně nabídky znamená, že jsou podporováni investoři prostřednictvím programů na podporu výstavby bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatel apod. Tato podpora má své nevýhody, které souvisí zejména s deformací cen, které mnohdy místo toho, aby vedly k poklesu, naopak narůstají. Díky tomu, že jsou podpory poskytovány převážně na výstavbu, je problematické stanovit jejich přesné zacílení na konkrétní domácnosti, které budou v postavených bytech bydlet. Vystává tedy otázka, do jaké míry jsou tyto podpory efektivní a účinné.

Subvence na straně poptávky znamená, že jsou podporováni spotřebitelé. Převážně se jedná o individuální podpory poskytovaných domácnostem. Účelem těchto podpor je snížit výdaje na bydlení a udržet je na přijatelné úrovni ve srovnání s ostatními výdaji domácnosti. Nevýhodou těchto subvencí je, že zvyšují kupní sílu domácností, což vede i ke zvýšení ceny bydlení.

2.4 Obecní bytová politika²⁶

Obecní bytovou politiku lze definovat jako soubor nástrojů, kterými se obec snaží dosáhnout v rámci daného právního systému stanovených cílů. I přestože bytová politika obcí ČR vychází všeobecně ze stejných základů stanovených společným legislativním základem v ČR, v konečném výsledku se může lišit a to poměrně výrazně. Zásadními důvody pro tyto odlišnosti mohou být rozdílné regionální a místní problémy, odlišné politické zájmy, odlišná sociální struktura obyvatel, či finanční a majetková situace samotné obce.

Proces, prostřednictvím kterého dochází k místní diferenciaci obecních bytových politik, je také do velké míry závislý na charakteru zvolených prioritních cílů a také na nástrojích,

²⁵ DONNER, CH. Housing Policies in the EU. 2000. [online]. [cit. 2013-04-17]. Dostupný z: <<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>>.

²⁶ SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 137–146s.

kteře se obec rozhodne využívat, managementu, způsobu hospodaření a na nakládání s obecními byty.

2.4.1 Typy obecních bytových politik

Díky velkému počtu obcí je velmi náročné rozčlenit je do stejnorodých skupin z hlediska uplatňované politiky bydlení. Nicméně v současné době existují dva základní přístupy, podle kterých jsou uplatňovány opatření a kroky pro oblast bydlení. Jedná se o administrativní a tržní přístup, přičemž každý má své typické kroky a opatření ve vztahu k bytové politice.

Administrativní přístup klade důraz na vlastní bytový fond obce. Podstatná část bytů je přidělována na základě poradnickového systému, což znamená, že zájemci jsou přiděleny body v závislosti na tom, jaká je jeho momentální sociální situace. Počet bodů následně určuje pořadí na čekací listině. Obecní byt je zájemci přidělován za nájem nižší, než je nájem tržní v dané lokalitě. Tento administrativní přístup preferují převážně domácnosti sociálně slabé. Tento přístup se rovněž vyznačuje tím, že se přednostně přidělují obecní byty lidem, kteří vykonávají profese, jež mají blízko k obci, resp. k obecnímu úřadu. Jedná se tedy o zaměstnance obecního úřadu, zaměstnance příspěvkových organizací obce apod. Údržba a provoz bytového fondu je zpravidla ztrátová. Je to dáno nízkým požadovaným nájmem a poměrně vysokými investicemi do bytového fondu. Tato ztráta je hrazena z rozpočtu obce.

Administrativní přístup také klade důraz na novou bytovou výstavbu, která je financována z rozpočtu obce. Jedná se o výstavbu nových nájemních domů obcí, které jsou pronajímány za nižší cenu, než je cena tržní, a to přednostně sociálně slabším domácnostem, případně se jedná o výstavbu nových bytů v již postavených domech. Ve vztahu k privatizaci bytového fondu jsou obce zdrženlivé, zejména co se týče aplikace tohoto typu bytové politiky.

Tržní přístup spočívá zejména v uplatňování a podporování principů individuálního řešení bytové otázky. Klade důraz na bytový fond, který není ve vlastnictví obcí. Pro tento přístup je charakteristické, že uvolněné byty jsou pronajímány za tržní ceny na základě výběrových řízení. Právo na uzavření nájemní smlouvy má ten zájemce, který nabídl nejvyšší částku, tedy nabídl za byt nejvyšší nájem. Sociálně slabé domácnosti jsou za těchto podmínek umísťovány do ubytoven, které mají pouze přechodný charakter. Na rozdíl od administrativního přístupu je zde provoz bytového fondu realizován tak, aby docházelo k maximálnímu ekonomickému využívání. Podpora ze strany obce, konkrétně z rozpočtu obce, je spíše nepřímá v podobě budování infrastruktury, podpory pro přípravu území k výstavbě či v podobě spolupráce

s developerskými společnostmi. Privatizace bytového fondu má v tomto přístupu za cíl zaprvé finanční přínos z prodeje bytů a zadruhé kladný dopad na lokální trhy s byty.

2.4.2 Cíle a nástroje obecní bytové politiky

Volba cílů je nejsložitější fází a také značným problémem celého procesu v obecní bytové politice. Důvod, proč k takovému problému v současné době dochází, je ten, že nejsou vypracovány žádné standardy, které by tyto cíle charakterizovaly. Rovněž neexistují žádné srovnávací indikátory, podle kterých by bylo možno provést vyhodnocení úspěšnosti aplikované bytové politiky obce. Současný management obcí tedy nemá zpravidla žádnou představu o tom, jaké by měl zvolit cíle.

Charakteristika cílů obecních bytových politik je velmi obecná, přesto je lze rozdělit do **dvou základních oblastí na:**

- vnější cíle obecní bytové politiky,
- vnitřní cíle obecní bytové politiky.

Za **vnější cíle** obecní bytové politiky lze považovat dosažení takového stavu, který bude mít vliv na celý bytový fond v obci a také na všechny jeho segmenty. **Podle tržního a sociálního rozlišovacího kritéria mohou být vnější cíle následující:**

1. cenová dostupnost standardních forem bydlení,
2. podpora bytové výstavby v obci,
3. odstranění sociálních problémů, které plynou z nedostupnosti bydlení na trhu.

V rámci bytové politiky mohou obce nakládat se svými pozemky ve prospěch budoucích uživatelů takovým způsobem, aby docházelo k vyšší dostupnosti bydlení. Týká se to převážně provádění vhodné pozemkové politiky, která spočívá v prodeji nebo dlouhodobém pronájmu vhodných pozemků za výhodných podmínek budoucím stavebníkům. Možným nástrojem je také příprava vhodných soukromých i obecních pozemků příhodných k výstavbě z hlediska vybudování inženýrských sítí, jako jsou veřejné vodovody, kanalizace, přístupové cesty, rozvody plynu apod. Nelze opomenout schválení koncepce územního rozvoje obce, která je prezentována územním plánem a dalšími souvisejícími dokumenty a která je velmi důležitým nástrojem k bytovému rozvoji obce.

Dalším významným nástrojem podporujícím dostupnost bytů je privatizace obecního bytového fondu, a to zejména v obcích, v nichž je obec výrazným vlastníkem bytů. Prakticky **lze rozlišit tři základní způsoby privatizace obecních bytů.** Jedná se o:

1. prodej stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů,
2. prodej domů družstvům vzniklých ze stávajících nájemců domu,
3. prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců.

Mezi ostatní nástroje pak lze zařadit ovlivňování výše daně z nemovitosti, výstavba obecních nájemních bytů na podporu dostupnosti bytů, výstavba bytů pro znevýhodněné skupiny obyvatelstva či výstavba domů s pečovatelskou službou a domovů pro důchodce.

Za **vnitřní cíle** obecní bytové politiky lze považovat takové změny, které budou mít vliv na bytový fond nacházející se pouze v majetku obce. Tyto vnitřní cíle je možné rozdělit do dvou hledisek.

1. Z hlediska efektivnosti hospodaření s obecním bytovým fondem na:

- dosažení finančního efektu z pronajímaných bytů,
- zamezení černého trhu s byty,
- vymáhání nedoplatků nájemného.

2. Z hlediska uspokojování bytových potřeb občanů města na:

- zvýšení standardu bydlení u obecních nájemních bytů,
- poskytování bytů vybraným skupinám obyvatel,
- cenová dostupnost obecních nájemních bytů.

Finančního efektu z pronajímaných bytů lze dosáhnout uplatňováním maximálních možných sazeb nájemného, které je stanoveno podle platných zákonů při minimálních nákladech na údržbu vlastního bytového fondu. Obec má podle zákona v případě nově pronajímaných bytů požadovat tržní nájemné. Za možný způsob je také považováno vybírání kauce nebo požadavek předplacení nájemného až na několik let dopředu. Vyšší výnosnosti může obec také dosáhnout vhodnou privatizací obecního bytového fondu, tzn. prodejem domů, které vyžadují naléhavě opravy, a naopak ponecháním si domů nacházejícím se v dobrém stavu.

Z hlediska uspokojování bytových potřeb obyvatel města, zejména pak skupin obyvatel u kterých je poskytnutí bydlení hodno zvláštního zřetele, se jeví jako vhodný nástroj poskytování obecních bytů těmto vybraným skupinám. Poskytovat je možno byty stávající, byty, které byly uvolněny po předcházejícím nájemci, případně nové byty, které byly obcí postaveny k tomuto účelu. V podmínkách ČR jsou uplatňovány tři základní způsoby přidělování obecních bytů, jež vycházejí z **tržního systému**, případně **administrativně**

přídělového přerozdělovacího systému. Tyto způsoby jsou následně ještě modifikovány vnášením různých prvků, takže ve svém konečném důsledku se nikdy nejedná o čistý přístup.

Při naplňování a uplatňování bytové politiky může tedy obec volit mezi uplatňováním tržních nástrojů k řešení místních problémů v bydlení a mezi sociálními nástroji. To vše záleží na rozhodnutí obecního managementu, jakou kombinaci zvolí.

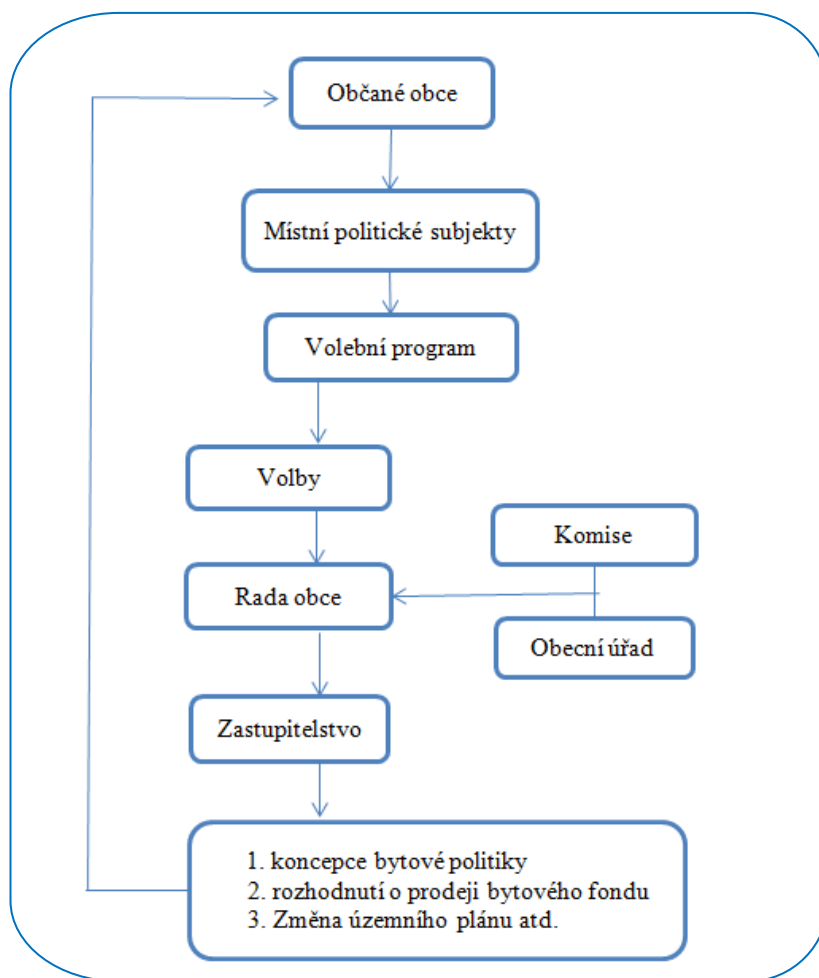
2.4.3 Management obecní bytové politiky

Proces aplikace a přijetí obecní bytové politiky je v ČR uskutečňován způsobem, který znázorňuje schéma 2.1 – Proces aplikace bytové politiky do praxe. Požadavky a potřeby občanů obce z pohledu bytové politiky jsou vnímány na úrovni místních politických subjektů. Politické subjekty na základě rozboru jednotlivých potřeb sestavují svůj vlastní volební program. Podle tohoto program se následně voliči rozhodují, kterému politickému subjektu dají svůj hlas, resp. jaké složení bude mít nové zastupitelstvo, případně rada obce.

Na základě volebních programů pověří rada příslušnou komisi, pracovníky úřadu, nebo odborný subjekt vypracováním koncepce politiky bydlení v obci. Radě je následně předložen vypracovaný dokument ke schválení.

Aplikace jednotlivých závěrů a doporučení má významný vliv na rozvoj bydlení v obci, z čehož mají prospěch také obyvatelé obce a podle jejich spokojenosti se rozhodují následně také v dalším volebním období, které straně dají v komunálních volbách svůj hlas.

Schéma 2.1: Proces aplikace bytové politiky do praxe



Zdroj: SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*.

2.4.4 Subjekty obecní bytové politiky

Mezi nejdůležitější subjekty obecní bytové politiky patří:

Obec – ta je hlavním iniciátorem realizování a uplatňování bytové politiky. V rámci obce jsou zřizovány orgány, které mají stanoveny jasné pravomoci v oblasti bydlení. Těmito orgány jsou zastupitelstvo, rada, komise a příslušné odbory (oddělení) obecního úřadu.

Politické strany – ty ovlivňují politiku bydlení svými volební programy na lokální úrovni, skrze které prosazují vlastní zájmy a představy o dalším vývoji ve zmiňované oblasti.

Neziskové organizace – v oblasti bydlení se snaží prosazovat svůj názor. Nejčastěji mají podobu sdružení chránících zájmy nájemníků ve vztahu k majiteli bytového fondu (obci).

Bytová družstva – bývají velmi často významnými vlastníky bytového fondu v dané obci. Jsou významnými a hlavně důležitými partnery při utváření bytové politiky obce.

Realitní kanceláře – zaobírají se širokým spektrem služeb souvisejícím s bydlením. Zaobírají se převážně zprostředkováním koupě, prodeje, správou domovního fondu, pronájmem bytů apod.

Vědecké instituce – jedná se o vysoké školy či specializovaná pracoviště, které spolupracují na úrovni zejména větších obcí při vypracovávání doporučujících postupů a opatření ve vztahu k bytovému fondu.

Ostatní subjekty – do této kategorie spadají soukromé a polo-soukromé subjekty, které zajišťují služby spojené s bydlením, např. společnosti zajišťující odvoz odpadu, dodávku vody, elektřiny apod.

3. Analýza bytového fondu a cen bytů ve vybraném městském obvodu

Městský obvod Ostrava – Jih (dále jen „obvod“) je tvořen čtyřmi katastry, kterými jsou Výškovice u Ostravy, Hrabůvka, Dubina a Zábřeh nad Odrou. Jeho rozloha činí 17 km². V dnešní době je zmiňovaný obvod díky svému počtu obyvatel, kterých zde žije přibližně 110 000, považován za nejlidnatější území Ostravy, což by jako samostatné město s takovýmto zalidněním bylo páté největší v České republice²⁷.

Hlavním lákadlem je především nově zrekonstruovaný zámek v Zábřehu, jehož součástí je i pivovar. Velmi oblíbeným místem pro bydlení se staly i části Zábřeh a Výškovice, které úzce sousedí s Bělským lesem, u něhož je připravovaná revitalizace, a to takovým způsobem, aby měl estetický i rekreační význam.

Na mnoha místech obvodu dochází k postupné obnově. Došlo zde k rekonstrukci části náměstí SNP v Zábřehu, k obnově hlavní budovy Úřadu městského obvodu v Hrabůvce a výrazným způsobem také pokračuje humanizace a estetizace domovního a bytového fondu. Pozitivním faktorem pro tuto oblast je rovněž skutečnost, že se zde nachází řada kulturních a sportovních zařízení, která snad zvyšují atraktivitu tohoto obvodu. Nouze tady není ani o školní zařízení, která jsou tvořena 29 mateřskými školami, 20 základními školami, 2 základními uměleckými školami, 16 středními školami a učilišti, jednou fakultou Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava a kvalitní dopravní obslužností, kterou tvoří hustá síť silničních komunikací a železniční komunikační uzel Vítkovice²⁸.

Mapové znázornění tohoto obvodu přibližuje příloha č. 6.

27 ZÁKLADNÍ INFORMACE O MĚSTSKÉM OBVODU OSTRAVA – JIH. [online]. [cit. 2013-10-08]. Dostupný z: < <http://www.ovajih.cz/cs/o-jihu/zakladni-udaje>>.

28 ZÁKLADNÍ INFORMACE O MĚSTSKÉM OBVODU OSTRAVA – JIH. [online]. [cit. 2013-10-08]. Dostupný z: < <http://www.ovajih.cz/cs/o-jihu/zakladni-udaje>>.

3.1 Základní statistické ukazatele

Od posledního sčítání lidu, které proběhlo v roce 2011, se zde počet obyvatel zvýšil přibližně o 8 000. Za rok 2011 bylo evidováno, že v tomto správním obvodu žilo 51 599 mužů a 55 375 žen. Věková struktura obyvatel byla následující – počet dětí ve věku od 0 – 14 let zde žilo 14 466, počet osob ve věku od 15 do 64 let 77 239 a osob ve věku 65 a více let celkem 14 879. Větší přehlednost poskytuje tabulka č. 3.1.

Tab. č. 3.1 Základní statistické ukazatele týkající se městského obvodu Ostrava - Jih

Počet žen	Počet mužů	Věková struktura		
		0 – 14 let	15 – 64 let	65 a více let
55 375	51 599	14 466	77 239	14 879

Zdroj: ČSÚ – SLDB, 2011 - vlastní zpracování

Z hlediska obydlených domů a bytů, které podléhaly statistickému šetření za rok 2011, vyšlo najevo, že v Ostravě bylo celkem 24 643 obydlených domů a z toho nejvyšší podíl, který činil 17,7%, připadl právě na městskou část Ostrava – Jih. Stejně tomu tak bylo i u obydlených bytů, kterých se v rámci celé Ostravy nacházelo celkem 127 641, a více než třetina všech obydlených bytů připadla na Ostravu – Jih.

3.2 Typy bytů nacházející se v městském obvodu O. – Jih

Na území obvodu se podle posledního SLDB nachází celkem 48 032 bytů. Z toho jen 2 379 se nachází v rodinných domech a 45 517 v bytových domech. Ovšem ne všechny byty jsou obydlené. V roce 2011 bylo zjištěno, že z celkového množství bytů, tedy ze 48 032, bylo obydlených 45 940. V podmínkách České republiky je rozlišováno několik právních forem užívání bytu, a to užívání bytu²⁹:

- v rodinném domě,
- v osobním vlastnictví v bytovém domě,
- nájemní/podnájemní,
- družstevní.

Největším bytovým fondem ze všech městských obvodů v Ostravě disponuje městský obvod Ostrava – Jih. Celkový počet domů a bytů je uveden v tabulce č. 3. 2.

²⁹ JAK NA BYDLENÍ. [online]. [cit. 2013-10-08]. Dostupný z:<
http://www.jaknabydleni.cz/formy_bydleni.html>.

Tab. č. 3. 2 Bytový fond městského obvodu Ostrava – Jih (k 31. 12. 2011) ve vlastnictví SMO

-	Počet domů	Počet bytů	Velikost				
			1 + 0	2 + 0; 1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1 a víc
Ostrava - Jih	348	5 899	505	1 523	1 530	2 206	135
Ostrava celkem	1 193	15 090	1 284	4 295	5 229	3 966	316

Zdroj: Bytová politika SMO na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financování, 2012 - vlastní zpracování.

Od roku 2009 do roku 2011 došlo k postupnému snížení počtu obecních domů nejenom v městském obvodu Ostrava – Jih, ale také i v dalších obvodech. O jaký počet se jedná, uvádí tabulka č. 3. 3.

Tab. č. 3. 3 Vývoj bytového fondu městského obvodu Ostrava – Jih v letech 2009 – 2011 ve vlastnictví SMO

-	2009		2010		2011	
	Počet domů	Počet bytů	Počet domů	Počet bytů	Počet domů	Počet bytů
Ostrava – Jih	371	6 327	360	6 106	348	5 899
Ostrava celkem	1 281	15 998	1 223	15 417	1 193	15 090

Zdroj: Bytová politika SMO na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financování, 2012 - vlastní zpracování.

Výše uvedená tabulka poukazuje na vývoj bytového fondu městského obvodu Ostrava - Jih v jednotlivých letech od roku 2009 do roku 2011. Jak je z výše uvedené tabulky patrné, jednotlivý počet nejenom bytů, ale i domů postupně během jednotlivých let klesal. Počet domů během let 2009 a 2010 poklesl o celkem 11 domů a během let 2010 a 2011 o dalších 12 domů. U bytů se jedná o poměrně větší čísla a tady byl zaznamenán pokles o 581 bytů během prvních dvou uvedených let a o dalších 327 bytů mezi roky 2010 a 2011.

Tab. č. 3. 4 Balance bytového fondu městského obvodu Ostrava – Jih ve vlastnictví SMO

-	Počet všech bytů v MOB (k 1. 1. 2011)	Počet obecních bytů (k 1. 1. 2012)	Podíl obecních bytů na celkovém BF	Obecní byty bez bytů s odsouhlaseným prodejem		Konečný stav strategického BF Mob	
				Počet bytů	Podíl k celk. BF	Počet bytů	Podíl k celk. BF
Ostrava – Jih	48 301	5 899	12,21 %	5 612	11,62 %	4 806	9,95 %
Ostrava celkem	133 465	15 090	11,31 %	13 422	10,06 %	11 338	8,50 %

Zdroj: Bytová politika SMO na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financování, 2012 - vlastní zpracování.

Jak už bylo řečeno, městský obvod Ostrava – Jih disponuje největším počtem bytů, přičemž největší počet bytů spadá do oblasti Zábřeh a Hrabůvka. Nejmenší počet bytů se nachází v městské části Výškovice. Počet bytů a domů, které náleží jednotlivým městským částem, je uveden v příloze č. 1.

3.2.1 Faktory, které ovlivňují cenu bytu³⁰

Lokalita – zpravidla nejvyšší cenou disponují byty, které se nacházejí v centrech měst. Ovšem byt, nacházející se v klidné a čisté lokalitě, kde je spousta zeleně, je pro zájemce jistě také dostatečně lákavý. Dalo by se říci, že tento aspekt také hraje při rozhodování zásadní roli.

Vlastnictví – bytové domy jsou ve vlastnictví několika různých vlastníků, kterými mohou být družstva, města, soukromé osoby apod., a ty si pak stanovují cenu bytu.

Velikost bytu – na trhu se lze setkat s různými byty, o různých velikostech a počtu pokojů. Bytové jednotky o dispozičních velikostech 1+kk či garsoniéry se zpravidla pronajímají za nižší částky než bytové jednotky větších dispozičních velikostí (v rámci stejné lokality).

Dispozice bytu – velkou výhodou představují neprůchozí pokoje a také oddělené WC od koupelny.

Orientace bytu a výhled – lidé preferují byty s balkóny a výhledem na klidné místo a slunný byt než byt tmavý.

³⁰ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTU. [online]. [cit. 2014-02-10]. Dostupné z: <<http://www.edoxreality.cz/factory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>.

Podlaží – přízemí či poslední patro ve starších domech bez výtahu cenu bytu snižuje. V případě novostaveb ovšem může být cena bytu nacházejícího se v posledním patře mírně zvýšená, a to v případě, že se zde nachází terasa.

Stáří bytu – je pochopitelné, že čím je byt starší, tím je jeho cena nižší, a to z důvodu nutných budoucích investic do oprav, rekonstrukce atd.

Stav bytu a jeho vybavení – důležitou roli hraje stav bytového jádra, kuchyňské linky a přítomnost úložných prostor a vestavěných skříní, podlahových krytin.

Stav domu, konstrukční prvky – pro stanovení výše ceny je rozhodujícím faktorem také to, jestli se jedná o byt nacházející se v panelovém nebo cihlovém domě. Stejně tak má na cenu vliv i přítomnost výtahu, počet sklepů a komor apod.

Okolí domu a obyvatelstvo – i přesto, že se byt nachází v poměrně dobré lokalitě, ruch způsoben tramvajovým, autobusovým či jiným provozem může způsobit pokles ceny, stejně jako přítomnost chemické čistírny, továrny nebo jiné hlučné provozovny.

Dopravní obslužnost a parkování – dostatečná dopravní obslužnost cenu bytu zvyšuje. Jedná se zejména o městskou hromadnou dopravu, či dopravu autem se zajištěnou dostatečnou parkovací kapacitou v okolí domu.

Občanská vybavenost – nákupní centra, úřady, zdravotní střediska, školy, školky, fitness apod. nacházející se v blízkosti.

3.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je v dnešní době jeden z nejrozšířenějších způsobů bydlení. Občanský zákoník obsahuje obecnou úpravu nájmu. Nájem lze charakterizovat jako **dočasné užívání individuálně určené věci nebo její části za úplatu**. Podle §2201 nového občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), který nabyl účinnosti 1. 1. 2014, vzniká nájemní vztah nájemní smlouvou, kterou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. § 2204 NOZ definuje dobu trvání nájmu, která může být na **dobu určitou nebo na dobu neurčitou**:

- neujedná-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou,

- ujednají-li strany nájem na dobu určitou delší než 50 let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

Nájem bytu je chráněn, to znamená, že pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem. Změnou oproti původnímu občanskému zákoníku je také to, že nájemní smlouva nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. **Nájemní smlouva musí mít vždy písemnou formu** a podle § 2205 NOZ zavazuje pronajímatele:

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k obvyklému nebo ujednanému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit k tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Nový občanský zákoník rovněž přináší novinku v oblasti uzavírání nájemní smlouvy k bytu. § 2238 NOZ říká, že užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že je nájem po právu, pak se nájemní smlouva považuje za řádně uzavřenou. Jedná se o tzv. **faktický nájem**.

Výši nájemného si stanovují smluvní strany především dohodou, pokud to zákon nestanoví jinak. Jedná se o pevně stanovenou částku, která se sjednává za jeden měsíc. V nájemní smlouvě je vhodné sjednat také konkrétní způsob placení nájemného, díky čemuž se dá předejít vzniku možných budoucích sporů. Pokud strany neujednají výši nájemného, pak vznikne pronajímateli právo na nájemné a to v takové výši, jaká je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu za obdobných smluvních podmínek. Nájemné může být placeno s měsíčním zpožděním.

Výpověď nájmu musí mít písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje poté, co výpověď došla druhé straně. **Nájemce je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou**, pokud se změní okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní lhůtě:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost, která vyplývá z nájmu,

- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- je-li zde jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu³¹.

Základní údaje o tom, ze kterých položek se skládá nájemné:

- **měsíční nájemné** = čistý nájem + zálohy za služby, jednorázová kauce.

3.3.1 Volné nájemné³²

Volné nájemné se v dnešní době týká drtivé většiny nájemních bytů. Dříve byla možnost se setkat také s dalšími formami nájmu, jako bylo věcně usměrněné nájemné a maximální základ nájemného, kdy se výše nájmu stanovovala na základě vyhlášky nebo výpočtu. Dnes už však tyto metody nejsou uplatňovány a způsoby stanovení ceny v tomto případě jsou také poněkud jiné. Výše nájmu je v případě volného nájemného stanovována objektivními podmínkami. Nejčastěji jsou zohledňovány následující aspekty:

- poloha bytu v obci (samota, centrum, periférie atd.),
- podle zástavby v okolí (těžká výroba, lehká výroba, objekty pro bydlení),
- inženýrské sítě (zdroj vody, elektřina),
- doprava (MHD, zastávka autobusu, železnice),
- obchody a služby,
- zdravotnictví,
- školství,
- úřady a pracovní příležitosti.

³¹ Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2013-10-09]. Dostupný z: <<http://www.uplnenezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-ctvrta/>>.

³² SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 131s.

3.3.2 Služby spojené s bydlením³³

Služby, které jsou spojené s užíváním bytu, jsou poslední položkou, kterou hradí nájemce pronajímateli společně s měsíční platbou nájemného. Je ovšem důležité, že v naprosté většině případů nemá pronajímatel z platby za služby žádný zisk, pouze figuruje jako prostředník mezi dodavatelským subjektem a nájemníkem. Jako typický příklad lze uvést společné osvětlení v domě, které je napojeno na jeden elektroměr. V tomto případě sjednává smlouvu s dodavatelským subjektem přímo pronajímatel a následně ji přeúčtovává svým nájemníkům. Platba za služby má tedy povahu zálohy, nikoliv nájemného. Pronajímatel je povinen jednou ročně provést vyúčtování služeb nájemcům a následně provést finanční vyrovnání.

3.4 Nájemní ceny bytů v lokalitě Ostrava – Jih v podmínkách trhu

Tato podkapitola uvádí průměrnou výši měsíčního nájmu v tržních podmínkách a poukazuje na rozdílnou výši tohoto nájmu v závislosti na jednotlivých bytových jednotkách. Do výpočtu byla zahrnuta všechna katastrální území tohoto obvodu. Pro výpočet bylo použito ve většině případů v průměru 50 dat pro každý typ BJ. U BJ typu 1+0 bylo použito pouze 25 statistických dat a pro BJ typu 4+1 pouze 5 statistických dat.

Tab. č. 3. 5 Průměrná výše nájmů bytů a průměrné ceny za m² obytné plochy v lokalitě Ostrava – Jih za rok 2014 včetně služeb v soukromém sektoru

Typy bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Průměrný nájem v Kč	5 600,-	6 200,-	7 600,-	9 000,-	9 300,-
Průměrná velikost bytu v m ²	30	36	54	69	84
Cena bytu za m ² v Kč	186,70	172,20	140,70	130,40	113,90

Zdroj: sreality.cz, reality.cz – vlastní zpracování

Tabulka č. 3.5 uvádí data, týkající se průměrné ceny nájmů a průměrné velikosti bytů podle jednotlivých typů. Cena pochopitelně s narůstající velikostí bytu roste, ovšem neznámá to, že bydlení ve velkých bytech je pro obyvatelstvo neekonomické. Naopak. Když se zaměříme na cenu bytu za 1 m², je zřejmé, že s rostoucím počtem pokojů se právě tato cena snižuje. Rozdíl, mezi bytem 1+0 a bytem 4+1 představuje částku 72,8 Kč/m².

V rámci konkrétnější představy byly vybrány tři lokality tohoto obvodu, které podrobněji nastiňují průměrné nájemní ceny bytů, které se zde nacházejí.

³³ SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 132s.

Tab. č. 3. 6 Výše průměrného měsíčního pronájmu včetně služeb v lokalitě Výškovice za rok 2014 v Kč

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2+ 1	3 + 1	4 + 1
Průměrná výše nájmu v Kč	5 567,-	6 125,-	7 783,-	8 738,-	0,-
Průměrná velikost bytu v m²	30	38	50	75	-
Cena bytu za m² v Kč	185,60	161,20	155,70	116,50	0,-

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Ve všech lokalitách je cena stanovována mimo jiné také podle toho, co se v dané lokalitě nachází a co může nabídnout.

Výškovice jsou oblastí, kde se v těsné blízkosti nachází Bělský les, kriminalita a hluk spojený s vandalstvím jsou zde nízké. Nachází se zde několik MŠ, ZŠ, fakulta VŠB – TUO, FBI či knihovna, Skate park nebo kino. Proto také hodnota průměrného měsíčního pronájmu se zde nachází na této úrovni. Výše průměrného pronájmu za typ bytu 4+1 nebyla uvedena, z důvodu nedostatečného množství informací.

Další blíže znázorněnou oblastí je lokalita Zábřeh. V této lokalitě bylo v rámci průzkumu nabízeno nejvíce bytů.

Tab. č. 3. 7 Výše průměrného měsíčního pronájmu včetně služeb v lokalitě Zábřeh za rok 2014 v Kč

Typu bytu	1 + 0	1 + 1	2+ 1	3 + 1	4 + 1
Průměrná výše nájmu v Kč	5 620,-	6 178,-	7 752,-	8 279,-	9 333,-
Průměrná velikost bytu v m²	28	34	54	68	81
Cena bytu za m² v Kč	200,70	181,70	143,60	121,80	115,20

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Zábřeh je pro bydlení poměrně dosti atraktivní, proto byla překvapující velikost nabídky volných bytů určených k pronájmu. I tato lokalita úzce sousedí s Bělským lesem. Nachází se zde vodní areál, nákupní středisko Avion Shopping park Ostrava, Dům kultury Akord, sportovní hala ČEZ Aréna, domov důchodců, opět několik MŠ, ZŠ, sportovní gymnázium, soukromá SŠ, VOŠ Ahol, Poliklinika a řada dalších objektů občanské vybavenosti. Pro lokalitu Zábřeh bylo k dispozici o něco málo více informací o bytech typu 4+1, a proto bylo možné tyto hodnoty zakomponovat do tabulky.

Tab. č. 3. 8 Výše průměrného měsíčního pronájmu včetně služeb v lokalitě Hrabůvka za rok 2014 v Kč

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Průměrná výše nájmu v Kč	5 967,-	6 417,-	7 606,-	9 762,-	0,-
Průměrná velikost bytu v m ²	32	38	57	67	-
Cena bytu za m ² v Kč	186,50	168,90	133,40	145,70	0,-

Zdroj: sreality.cz, inzerce – vlastní zpracování

Hrabůvka byla vybrána jako poslední oblast pro detailnější náhled na výši průměrného měsíčního pronájmu. Opět do průzkumu nebyly zahrnuty byty typu 4+1 pro nedostatek informací. V Hrabůvce se nachází Úřad městského obvodu Ostrava – Jih, finanční úřad kulturní dům K-TRIO, Komorní klub, Poliklinika, dům s pečovatelskou službou, několik MŠ, ZŠ, soukromé gymnázium, střední průmyslová škola, soukromá umělecká škola a další.

Důležitou poznámkou pro výše dosažené a uvedené hodnoty je to, že v rámci analýzy nebylo pracováno s tím, zda u bytu proběhla rekonstrukce, či v jakém poschodí se byt nachází. Důvodem je, že co se rekonstrukce bytu týče, ne vždy byl uveden stav objektu.

3.5 Nájemní bydlení v bytech ve vlastnictví SMO, svěřených MOB O.– Jih

Pronájem a výměnu bytů realizuje statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava – Jih podle místních podmínek, které jsou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, Obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, „Zásadami hospodaření s domovním a bytovým fondem majetku města“, které usnesením č. 701/16 ze dne 13. 12. 2000 schválilo Zastupitelstvo města Ostravy a s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, navazujících právních předpisů a předpisů souvisejících s hospodařením s byty z obecního domovního a bytového fondu³⁴.

Úřad městského obvodu Ostrava – Jih (dále jen „úřad“) pronajímá obecní byty na základě usnesení rady městského obvodu (dále jen „rady“). *Způsoby pronájmu jsou*³⁵:

³⁴ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

³⁵ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

1. pronájem výběrovým řízením

- a) na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části
- b) za smluvní nájemné za m²
- c) na byty v obytných domech, na jejichž výstavbu nebo dostavbu byla obci poskytnuta dotace ze státního rozpočtu (nízkonákladové bydlení)

2. pronájem bytů v obecním zájmu

- a) domy s byty vyčleněnými pro potřeby sociálního bydlení a návazného sociálního bydlení
- b) návazné sociální bydlení
- c) školnické byty

3. pronájem bytů v domech zvláštního určení

- a) domy s pečovatelskou službou
- b) domy s byty vyčleněnými pro potřeby podporovaného bydlení
- c) domy s vyčleněnými bezbariérovými byty

4. pronájem bytů v mimořádných případech

3.5.1 Podání žádosti o pronájem obecního bytu³⁶

Žadatel o pronájem obecního bytu je povinen podat žádost na předepsaném tiskopise, a to osobně na podatelnu úřadu, která je dále předána bytovému oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství. Práva a povinnosti žadatele o pronájem obecního bytu podrobněji uvádí příloha č. 2.

3.5.2 Způsoby pronájmu obecních bytů v domech určených k privatizaci obecního domovního a bytového fondu³⁷

1. pronájem bytů výběrovým řízením na základě dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části,
2. pronájem bytů výběrovým řízením – smluvní nájemné za m².

³⁶ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

³⁷ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

3.5.3 Způsoby pronájmu obecních bytů v domech vyňatých z privatizace obecního domovního a bytového fondu³⁸

1. pronájem bytů výběrovým řízením na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části,
2. pronájem bytů výběrovým řízením – smluvní nájemné za m²,
3. pronájem bytů po kolaudaci v rekonstruovaných domech v Jubilejní kolonii v Ostravě - Hrabůvce,
4. pronájem malometrážních bytů v obytných domech, na jejichž výstavbu nebo dostavbu byla obci poskytnuta dotace ze státního rozpočtu (nízkonákladové bydlení).

Podrobnější vysvětlení těchto způsobů pronájmu obecních bytů vysvětluje příloha č. 3.

3.5.4 Kritéria pro přidělení obecního bytu

Osoba, která usiluje o nájemní bydlení v obecním bytě, musí splnit několik kritérií, aby byla zařazena do seznamu žadatelů. Pořadí, ve kterém se nachází, určuje počet dosažených bodů, jejichž hodnota je pro každou oblast stanovena zvlášť. Žadatel získává body za kritéria, která jsou uvedena v tabulce č. 3.9.

Tab. č. 3.9 Kritéria stanovená Radou městského obvodu Ostrava – Jih

Za každých celých 12 měsíců od podání žádosti	1 b. (nejvíce 3b., tzn., zohledňují se nejvíce 3 roky podání žádosti)
Za každých 5 Kč navrhovaných nad rámec doporučeného minimálního nájemného	2 b. (zaokrouhluje se na celé desetikoruny)
Mat. dovolená, rodič. dovolená mimo prac. poměr nebo přerušení OSVČ	5 b.
Zaměstnání, mat. dovolená, rodič. dovolená v rámci PP nebo OSVČ, starobní důchod	15 b.
ÚP, dohoda o provedení práce, dohoda o pracovní činnosti, SŠ	0 b.
Studium na VŠ, invalidní důchod	5 b.
TP na území SMO, Mob O. - Jih	5 b.
TP na území SMO (bez spravovaných obcí)	3 b.
TP mimo území SMO	0 b.

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

³⁸ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

3.5.5 Uzavírání nájemních smluv

Agendu nájemních smluv má na starosti bytové oddělení odboru bytového hospodářství společně s právníckou nebo fyzickou osobou, která získala pověření na základě smlouvy uzavírat v jeho zastoupení nájemní smlouvy. Nájem bytu jak na dobu určitou, tak neurčitou je SMO, městským obvodem Ostrava - Jih sjednáván na základě nájemních smluv, které pověřený správce obecního domovního a bytového fondu uzavírá se žadateli, a to na základě rozhodnutí rady. Písemné návrhy na uzavření nájemní smlouvy vyhotovuje odbor bytového hospodářství. Ten také žadatelům tyto návrhy doručuje pomocí poskytovatele poštovních služeb nebo je vydá osobně po předložení průkazu totožnosti. Pokud nebude nájemní smlouva uzavřena do 15 dní od doručení návrhu žadateli, a to z důvodu pochybení na straně žadatele, pak SMO, městský obvod Ostrava – Jih uvědomí žadatele o zrušení svého návrhu a byt bude následně pronajat jinému žadateli. Nájem bytů bývá zpravidla sjednáván na dobu určitou s možností prolongace nájmu, pokud jsou plněny řádně podmínky nájemní smlouvy a další právní předpisy vyplývající z občanského zákoníku. Pokud nájemce užívá nadále byt po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel zastoupený pověřeným správcem obecního domovního a bytového fondu písemně nevyzve v této době nájemce, aby opustil byt, pak platí, že je nájem znovu ujednán na stejnou dobu, na jakou byl ujednán dříve³⁹.

3.6 Výše nájemného v bytech ve vlastnictví ÚMOB – Jih

Výše nájemného v těchto bytech se odvíjí zejména od toho, jestli se jedná o standardní byty (dřívější I. a II. kategorie), nebo o byty se sníženou kvalitou (dřívější III. a IV. kategorie). Od roku 2011 je stávající výše nájemného za m² konstantní a upravuje se pouze o inflaci. Následující tabulka zahrnuje jednotlivé hodnoty výše nájemného za m² stanovených pro rok 2011 a porovnává změnu s rokem 2010.

³⁹ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

Tab. č. 3.10 Výše nájemného v roce 2010 a v roce 2011

-	Standardní byty (dřívější I. kat.)	Standardní byty (dřívější II. kat.)	Byty se sníženou kvalitou (dřívější III. kat.)	Byty se sníženou kvalitou (dřívější IV. kat.)
Cílová hodnota měsíčního nájemného v roce 2010	50,02 Kč/m ²	50,02 Kč/m ²	45,02 Kč/m ²	45,02 Kč/m ²
50 % sleva z navýšení	- 7,71 Kč/m ²	- 8,92 Kč/m ²	- 8,55 Kč/m ²	- 9,67 Kč/m ²
Měsíční nájemné po slevě pro rok 2010	42,31 Kč/m²	41,10 Kč/m²	36,47 Kč/m²	35,35 Kč/m²
Cílová hodnota měsíčního nájemného v roce 2011	50,02 Kč/m²	50,02 Kč/m²	45,02 Kč/m²	45,02 Kč/m²

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Dnem 31. 12. 2010 byla ukončena pro město Ostravu deregulace nájemného, tzn., že zaniklo oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné z bytu a jeho výše se stala věcí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Nástrojem pro stanovení výše nájemného po ukončení deregulace nájemného a při přechodu na smluvní nájemné se stala tzv. cenová mapa.

Bytových jednotek s tehdejšími regulovaným nájemem, u kterých je od 1. 1. 2011 uplatňována cílová hodnota měsíčního nájemného, jehož částka je uvedena v tabulce výše, **bylo k 31. 12. 2012 celkem 3 956**. U pronájmu těchto bytů jsou nájemci povinni hradit v souladu s nájemní smlouvou také nájemné za zřizovací předměty bytu (sporák, vestavěné skříň, kuchyňská linka apod.). V roce 2012 nedošlo k navýšení tohoto nájemného o inflaci, jejíž průměrná míra podle údajů ČSÚ činila 3,3 %. Pokud by byla inflace v ceně zohledněna, činilo by nájemné po zvýšení u standardních bytů **51,67 Kč/m²** (tj. zvýšení o 1,65 Kč/m²) a u bytů se sníženou kvalitou **46,51 Kč/m²** (tj. zvýšení o 1,49 Kč/m²).

Bytových jednotek, které byly pronajaty formou výběrového řízení za smluvní nájemné za m², bylo k 31. 12. 2012 celkem 679. Toto smluvní nájemné je také uplatňováno v rekonstruovaných bytech. Rozdíl oproti předcházející formě nájemního bydlení je mimo jiné ten, že nájemníci již nehradí nájemné za zřizovací předměty bytu.

Tab. č. 3.11 Výše smluvního nájemného za m²

Byty standardní	Byty v rekonstruovaných obytných domech v Jubilejní kolonii v Ostravě - Hrabůvce
60 Kč	80 Kč

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Co se **bytových jednotek se zvláštním určením** týče, tak těch bylo k 31. 12. 2012 celkem 373. Na tyto byty se nevztahoval zákon č. 107/2006 Sb., a tudíž nebylo nájemné v těchto bytech až do roku 2011 zvyšováno. Vývoj nájmu u těchto bytových jednotek znázorňuje tabulka č. 3.12, která také zahrnuje navýšení nájemného vlivem průměrné míry inflace.

Tab. č. 3.12 Vývoj nájemného v bytových domech se zvláštním určením

Rok / b.j.	Byty zvláštního určení	Byty v domech zvláštního určení	Průměrná míra inflace za předcházející rok
Od roku 2002	24,76 Kč/m ²	23,81 Kč/m ²	-
Od roku 2011	25,13 Kč/m ²	24,17 Kč/m ²	1,5 % v roce 2010
Od roku 2012	25,61 Kč/m ²	24,63 Kč/m ²	1,9 % v roce 2011
Od roku 2013	26,46 Kč/m ²	25,44 Kč/m ²	3,3 % v roce 2012

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Bytem zvláštního určení je byt, který je speciálně upravený pro ubytování zdravotně postižených osob⁴⁰. Byty v domech se zvláštním určením, představují byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany⁴¹.

Mimo výše uvedené byty disponuje SMO, městský obvod Ostrava – Jih také byty, na jejichž výstavbu, modernizaci či rekonstrukci byla poskytnuta dotace ze státního rozpočtu. Jedná se o tzv. **bytové jednotky s poskytnutou státní dotací**, kterých **k 31. 12. 2012 bylo celkem 582**. Výše nájemného je v tomto případě odvozena od dotačních podmínek a podmínek stanovených v zástavních smlouvách. Výše nájemného není pevně stanovena, jako v předcházejících případech, ale pohybuje se v rozpětí od 24,76 Kč/m² do 45,78 Kč/m².

⁴⁰ BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ. [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_025.htm>.

⁴¹ BYTY V DOME ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ. [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_024.htm>.

Jedinou výjimkou je obytný dům na ulici Klegova 21, kde nájemce platí 40 % stanoveného nájemného, tzn. 17,50 Kč/m² z 43,64 Kč/m².

3.7 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je tradiční forma bydlení. Zahrnuje v sobě nejenom rodinné domy, ale také i jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob⁴². Podstatou této formy bydlení je totožnost vlastnického a uživatelského vztahu. To znamená, že vlastník dané nemovitosti (rodinného domu či bytu) je zároveň jejím uživatelem⁴³. Vlastnictví lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou. Dále pak děděním, rozhodnutím státního orgánu či na základě jiných skutečností daných zákonem⁴⁴. Pořízení vlastnického bydlení je ve srovnání s nájemním bydlením velmi nákladné, a to z důvodu pořizovacích nákladů, které musí každý majitel plně uhradit. Proto se na tuto formu vlastnictví orientují pouze domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou využít jak hypoteční úvěry, tak úvěry ze stavebního spoření⁴⁵.

S vlastnictvím jsou spojena tři základní práva, která jsou označována jako „**vlastnická triáda**“ a tyto práva musí zajistit⁴⁶:

- právo věc užívat a používat její plody a užitky,
- právo s věcí disponovat,
- právo věc držet.

⁴² POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 87s. ISBN 80-86929-03-5.

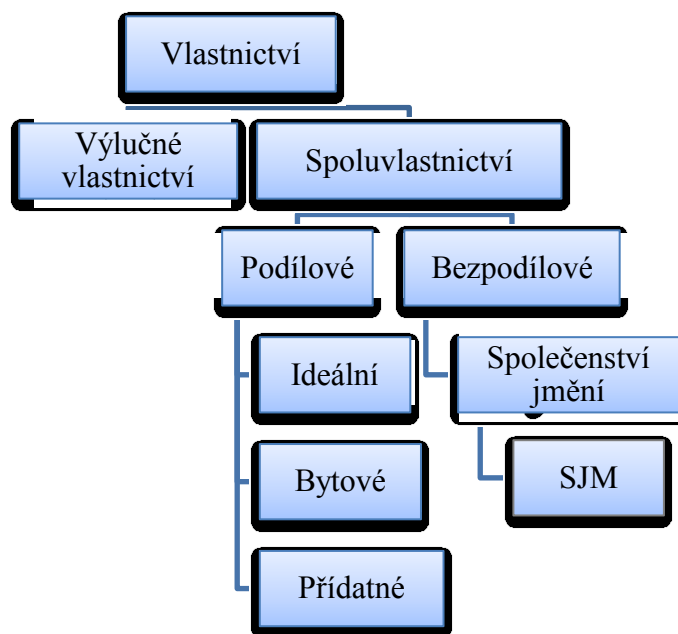
⁴³ DATABÁZE CESTA DO EVROPSKÉ UNIE. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z: <<https://isap.vlada.cz/dul/cesty.nsf/7f723857997b924bc1257926004bd509/0777d509eb2da6ef802566da003cdaa0?OpenDocument>>.

⁴⁴ NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ - PRÁVNÍ TITULY A NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ OD NEVLASTNÍKA. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z :<<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nabyvani-vlastnictvi-pravni-tituly-opu-4596.html>>.

⁴⁵ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 87s. ISBN 80-86929-03-5.

⁴⁶ OBSAH VLASTNICKÉ PRÁVA. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=OC_220.HTM>.

Obr. č. 3.4.1: Typy vlastnických vztahů v ČR



Zdroj: Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

3.7.1 Formy vlastnictví

1. **Výlučné (absolutní) vlastnictví** – jedná se o 100 % vlastnictví.
2. **Spoluvlastnictví:**
 - a. podílové – přídavné, bytové a ideální,
 - b. bezpodílové – společné jmění

Novinkou v oblasti podílového spoluvlastnictví je *přídavné spoluvlastnictví*, které je podle zákona č. 89/ 2012 Sb. Občanského zákoníku zvláštním typem spoluvlastnictví. Může vzniknout pouze za splnění níže uvedených podmínek⁴⁷:

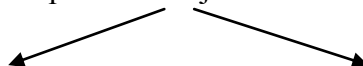
- a. nutnou podmínkou je existence dvou a více samostatných věcí, které vytvářejí místně a účelem vymezený celek,
- b. musí zde existovat věc, která slouží společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí,
- c. bez existence věci, která slouží společnému účelu všech vlastníků samostatných věcí, není dobře možné samostatné věci užívat.

⁴⁷ PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z:<
http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf>.

Typickým příkladem takovéto formy spoluvlastnictví je kupříkladu společné vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika nemovitostí, které vzájemně utvářejí jistý účelový celek, kterým může být např. chatová osada či zahrádkářská kolonie⁴⁸.

Do konce roku 2013 bylo bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně o vlastnictví bytů. Ovšem od 1. 1. 2014 je tato problematika součástí nového občanského zákoníku. Podle § 1158 NOZ lze bytové spoluvlastnictví chápat jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Toto spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Podle původního zákona o vlastnictví bytů platilo, že jednotka zahrnuje byt jako vymezenou část domu.

Ovšem podle NOZ jednotka zahrnuje



byt – jako prostorově oddělenou část domu + podíl na společných částech nemovité věci
 } jednotka je nemovitá věc.

Tab. č. 3. 13 Průměrné prodejní ceny bytů v lokalitě O. - Jih za rok 2014

Typ bytu	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Průměrná prodejní cena v Kč	447 000	550 000	637 800	1 104 000

Zdroj: nejmenovaná realitní kancelář, vlastní zpracování

Tabulka č. 3. 13 jasně poukazuje na rozdíl mezi cenami u jednotlivých typů bytů. Cena pro 1+0 nejsou uvedeny z důvodu nedostatečného množství informací. Je důležité podotknout, že uvedené hodnoty jsou skutečně realizované průměrné ceny, za které byly byty prodány. Nejedná se o nadhodnocené částky, se kterými se lze setkat na internetových stránkách nebo v jiných rubrikách, kde jsou nabízeny byty k prodeji.

Nejatraktivnějším místem městského obvodu Ostrava - Jih pro prodej bytů je bezpochyby lokalita Výškovice, a to konkrétně ulice Staňkova a Lumírova. Naopak jako nejhorší lokality se jeví Dubina a oblast kolem náměstí SNP. Důvod, proč tyto lokality nejsou příliš oblíbené, je zejména ten, že je zde poměrně častý neklid a hluk, který odrazuje potenciální zájemce nejenom ke koupi bytů, ale i k pronájmu.

⁴⁸ PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z: <
http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf>.

3.8 Možnosti bydlení v bytech ve vlastnictví SMO, svěřených MOb O. – Jih

Co se vlastnictví k obecním bytům týče, zde je zásadní rozdíl ve srovnání s tržním sektorem. Obecní byty jsou pouze pronajímány, nikoliv prodávány do osobního vlastnictví fyzickým osobám. Podmínky prodeje domů, bytů a také nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků uskutečňuje SMO – městský obvod Ostrava – Jih na základě místních podmínek, které jsou v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, obecně závaznou vyhláškou č. 11/2000, kterou je vydáván Statut města Ostravy, v platném znění a se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Tyto podmínky se vztahují na obytné domy a pozemky, které jsou v majetku SMO, městského obvodu Ostrava – Jih. Předmětem prodeje jsou⁴⁹:

- i. veškeré obytné domy (s výjimkou domů, které uvádí zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví SMO, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih),
- ii. byty a nebytové prostory v obytných domech, ve kterých již došlo k prodeji bytů podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- iii. byty a nebytové prostory ve všech domech podle zákona č. 72/1994 Sb., v platném znění, s výjimkou domů uvedených v příloze č. 1 zmiňovaných zásad za podmínky prodeje všech bytů v domě.

3.8.1 Privatizace obecních domů a bytů⁵⁰

Prakticky je možné rozlišit čtyři hlavní způsoby privatizace obecních bytů. U každé formy privatizace vyplývají pro zainteresované strany různá práva a povinnosti. Jedná se o tyto formy.

1. ***Prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů*** – kupující nejsou majiteli bytu, ve kterém bydlí. U této formy prodeje se převádí pouze spoluvlastnický podíl. To znamená, že ostatní spoluvlastníci mají k převáděnému podílu předkupní právo. V případě pronájmu bytu je nutný souhlas vlastníků s celkově většinovým podílem. Příjem z pronájmu je zároveň příjmem všech v závislosti na velikosti ideálního podílu.

⁴⁹ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih.

⁵⁰ SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 152–156s.

2. ***Prodej bytů do osobního vlastnictví*** – tato forma je pro obce podstatně nákladnější než ostatní formy privatizace. Vlastník má ze zákona stanoveno několik povinností. Jendou z nich je povinnost nabídnout stávajícím vlastníkům přednostně byty k prodeji právě jim. Nájemce má 6ti měsíční lhůtu na vyjádření, zda byt odkoupí, či ne. Poté může majitel převést byt na jinou osobu. Ovšem pod dobu 1 roku od uplynutí 6ti měsíční lhůty má stále stávající nájemce právo na jeho přednostní nabytí.
3. ***Prodej domů družstvům vzniklým ze stávajících nájemců domů*** – u této formy prodeje obec jedná pouze se zástupcem družstevníků, tudíž se prodeje nemusí účastnit všichni družstevníci. Pokud dochází k prodeji domů družstvům, pak stávající nájemníci zůstávají stále nájemníky. Pouze se mění pronajímatel a nájemníci se stávají zároveň i družstevníky. Družstvo je právnickou osobou, a proto je povinno alespoň jednou do roka konat schůzi, na které má každý družstevník jeden hlas.
4. ***Prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců*** – jedná se o velmi omezenou formu prodeje. Domy či byty jsou odkupovány fyzickými nebo právnickými osobami za ceny, které jsou velmi podobné cenám tržním. Velmi často vyžívaným způsobem jsou pak veřejné dražby. Pro stávající nájemce nedochází k žádným změnám.

Tab. č. 3. 14 Privatizace – domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2014 – 1. část

Rok	Počet bytů	Velikost bytů	Stáří domu (v roce ocenění)	Znalecký posudek ze dne	Oceněno ke dni	Celková plocha v m ²
2014	60	44x(3+1); 4x(2+1); 12x(1+1)	31	27. 01. 2014	30. 12. 2013	3926,69
2014 V	72	44x(3+1); 4x(2+1); 24x(1+0)	31	27. 01. 2014	30. 12. 2013	4020,27

Zdroj: interní doklad – znalecké posudky, vlastní zpracování

Výše uvedená tabulka, která je rozdělena na 2 části z důvodu lepší přehlednosti, zahrnuje dva bytové domy, které byly v roce 2014 prodány do vlastnictví bytových družstev. Pro porovnání byly vybrány dva bytové domy, z nichž jeden je záměrně menší a druhý větší, což také plyne z tabulky. Více bytových domů bohužel nemohlo být pro srovnání zahrnuto, ale i přesto je možné přiblížit si, kolik bytových jednotek má přibližně takovýto bytový dům a jaké typy převládají. U obou zaznamenaných domů si lze povšimnout, že jednoznačně převažují bytové

jednotky 3+1, naopak nejnižší podíl mají bytové jednotky 2+1. Obě budovy jsou stejně staré. Pro výpočet ročního výnosu z nájemného bytů byla uplatněna minimální výše obvyklého nájmu, která je stanovena na 60 Kč/m²/měsíc pro standardní byty. Tuto výši stanovila Rada městského obvodu Ostrava – Jih pro pronájem obecních bytových jednotek. Výše obvyklého nájmu byla vyhlášena v „Zásadách a podmínkách“ pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih, a schválená Radou.

Tab. č. 3. 15 Privatizace – domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2014 – 2 část

Rok	Uplatněné nájemné pro výpočet ročního nájmu (Kč/m ² /měs.)	Celkový roční nájem v Kč	Kupní cena domu v Kč	Ø Kupní cena bytu za m ² v Kč
2014	60	2 827 216,80	31 653 120,00	8 061,00
2014 V	60	2 894 594,40	32 376 140,00	8 053,00

Zdroj: interní doklad – znalecké posudky, vlastní zpracování

3.8.2 Prodej obytných domů úřadu O. - Jih

Na rozdíl od tržního sektoru je prodej obytných domů podle čl. 2, odst. 1 a 2 uváděných Zásad, realizován do vlastnictví právnické osoby, která byla založena v souladu s obchodním zákoníkem č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, z menšinového nebo většinového, minimálně však z ¼ počtu nájemců bytů a nebytových prostor v obytných domech a za podmínky, že vůči společníkům či členům právnické osoby nemá pronajímatel ke dni podpisu kupní smlouvy pohledávky na nájemném a také za služby, které jsou spojené s užíváním bytů včetně příslušenství. Prodej obytných domů je dále realizován do vlastnictví stávající právnické osoby, kterou je například bytové družstvo, které bylo založeno na základě výše uvedených podmínek. Další podmínkou v tomto případě však je, že se alespoň dva nájemci bytů a nebytových prostor v obytném domě, který je předmětem prodeje, stanou členy této právnické osoby.

V článku čl. 2, odst. 7 těchto Zásad je dále uvedeno, že stávající nájemci bytových i nebytových jednotek obytných domů jsou o záměru prodeje těchto jednotek postupně písemně informováni a je jim poskytnuta tříměsíční lhůta k možnosti podání žádosti o koupi nemovitosti. Pokud ovšem stávající nájemci jednotek obytných domů nevyužijí možnosti

podání žádosti o koupi nemovitosti, pak odst. 8 stanovuje, že dům může být prodán nejméně dvěma stávajícím nájemcům jednotek v daném domě, a to za podmínky založení právnické osoby a podání žádosti o odkoupení domu a doložení originálu či úředně ověřené kopie notářského zápisu o založení právnické osoby a návrhu na zápis právnické osoby do obchodního rejstříku. Žádost o prodej touto formou musí být podána nejpozději do jednoho měsíce od uplynutí lhůty k podání žádosti o koupi nemovitosti.

V případě, že nebude uskutečněn prodej podle odst. 7 a 8 uváděných zásad, pak bude dům prodán na základě rozhodnutí zastupitelstva městského obvodu⁵¹:

- a) formou veřejné dražby, kdy nejnižší podání je stanoveno na 100 % odhadní ceny, stanovené na základě znaleckého posudku,
- b) formou výběrového řízení, kdy hlavním kritériem bude výše nabízené kupní ceny, která nesmí být nižší než kupní cena zjištěná podle platného cenového předpisu.

Výběrového řízení v případě b) se mohou účastnit pouze a jenom právnické osoby.

3.8.3 Prodej bytů úřadu O. - Jih

Prodej bytů se podle čl. 3 těchto zásad uskutečňuje za takové podmínky, kdy nájemní poměr k bytu nebyl ukončen, případně nebyl nájemní poměr vypovězen ve smyslu § 711 a následně zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Pronajímatel nemá vůči nájemci bytu ke dni podpisu kupní smlouvy pohledávku na nájemném a za služby spojené s užíváním bytu včetně příslušenství. Podmínkou je také závazek kupujících k úhradě nákladů spojených se založením společenství vlastníků. Pokud už ovšem v domě byl uskutečněn prodej bytů, a to podle zákona č. 52/1966 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pak je stanovena forma prodeje následujícím způsobem:

- a) přímý prodej – osobám, které mají předkupní právo ve smyslu § 22, zákona č. 72/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- b) pokud stávající nájemci nevyužili svého předkupního práva podle zákona č. 72/1994 SB. ve znění pozdějších předpisů, pak je zastupitelstvo městského obvodu oprávněno individuálně rozhodnout o prodeji bytu se stávajícím nájemcem, a to přednostně do vlastnictví osob příbuzných či blízkých osobě nájemce, nebo do vlastnictví vlastníka jiného bytu v domě, v němž má být byt prodán,

⁵¹ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavených pozemku ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih.

- c) pokud je v domě uvolněný byt, případně stávající nájemci nechtějí využít svého předkupního práva a není projevěn zájem o prodej jednotky, bude bytová jednotka prodána formou veřejné dražby nebo rozhodnutím zastupitelstva.

Z výše uvedeného textu tedy vyplývá, že úřad městského obvodu Ostrava – Jih prodává celé bytové domy, nikoliv byty, a to družstvu, které následně odprodává jednotlivé bytové jednotky.

Družstevní bydlení, jeho vymezení, práva a povinnosti členů a komparaci družstevního a osobního vlastnictví bytů, uvádí příloha č. 4.

4. Zhodnocení cenové úrovně bytů v městském obvodu

Trh s byty představuje oblast, kde pravidelně dochází ke změně cen, ať už na úrovni nájemního bydlení, tak v případě prodejních cen nemovitostí. Je ovládán tržními principy a změnami, které jsou dány několika faktory, mezi něž pochopitelně patří i faktory nabídky a poptávky. Obecně lze říci, že pokud na tomto trhu převládá faktor nabídky, pak nastává taková situace, že ceny bytů klesají. Ovšem pokud nastane situace opačná a dojde k převisu poptávky nad nabídkou, pak ceny vzrostou a vznikne neuspokojení na straně poptávajícího. Mezi další faktory lze zahrnout příjmovou úroveň domácností, inflaci či vývoj úrokových sazeb u dlouhodobých úvěrů, prostřednictvím kterých jsou financovány nákladnější formy bydlení. Obsahem této kapitoly je porovnání nájemních a prodejních cen bytů, které jsou ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih s byty, nacházejících se v tržním sektoru a jejich vývoj v čase.

4.1 Vývoj nájemného v bytech tržního sektoru

Nájemné v bytech tržního sektoru zůstává zpravidla na konstantní hladině, maximálně se změny pohybují v rozmezí pár set korun během jednotlivých let, což bylo vysledováno na základě srovnání. Přesně nelze stanovit, o jaký rozdíl se jedná, a to z toho důvodu, že pro psaní této diplomové práce nebyly k dispozici pro tuto oblast dostačující informace. To znamená, že není možné přesně vyjádřit, jaké hodnoty a požadavky byly původně sledovány, aby je bylo možné porovnat a podat reálné zhodnocení. Z tohoto důvodu byla zařazena pouze aktuální výše nájemného bez služeb za rok 2014, kterou znázorňuje tabulka č. 4.1.

Tab. č. 4. 1 Průměrná výše nájemného bez služeb v roce 2014

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	4 950,-	5 769,-	6 943,-	7 754,-	8 500,-
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Průměrná cena za m ² v Kč	165,00	155,90	133,50	109,20	104,90

Zdroj: realitní servery, vlastní zpracování

Pro stanovení průměrné výše nájemného bez služeb bylo pracováno přibližně se čtyřiceti statistickými daty pro každý typ bytové jednotky. Pro nedostatek informací se pouze v případě bytové jednotky typu 4+1 pracovalo pouze s cca 8 statistickými daty a u bytové jednotky 1+0 s cca 28 statistickými daty.

4.2 Vývoj nájemného v obecních bytech Městského obvodu Ostrava – Jih⁵²

Maximální cena základního měsíčního nájemného se za 1 m² podlahové plochy bytu příslušné kategorie každoročně stanovovala s platností od 1. července daného roku do 30. června následujícího roku, podle původně platné vyhlášky MF č. 176/1993 Sb., o nájemné z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška byla ovšem k 31. 12. 2001 Ústavním soudem zrušena.

Od 1. 1. 2002 platil v oblasti nájemného Výměr MF č. 01/2002, podle kterého došlo ke zvýšení nájemného s účinností od 1. 7. 2002. Dne 15. 11. 2002 byl vydán Výměr MF č. 06/2002, který měnil Výměr MF č. 01/2002, a prostřednictvím kterého se stanovila maximální výše nájemného z bytu, maximální ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu a pravidla pro věcně usměrňované nájemné v bytě. Ovšem i ten byl dne 18. 12. 2002 zrušen.

Až do účinnosti zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nebylo po dobu let 2003 – 2006 tzv. regulované nájemné navyšováno.

Podle zákona č. 107/2006 Sb., měl pronajímatel možnost jednostranně navýšit nájemné z bytu, a to jedenkrát ročně o příslušný procentní limit, který stanovilo MMR v období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2010.

Při zvyšování nájemného se pro roky 2007 – 2010 vycházelo z dřívější kategorizace bytů, i když zákon č. 107/2006 Sb. členění bytů do čtyř kategorií nepřejal a rozeznával pouze byty standardní (dřívější byty I. a II. kategorie) a byty se sníženou kvalitou (dřívější byty III. a IV. kategorie, pro potřeby úřady stále takto vedené). Nájemné u jednotlivých kategorií bylo zvýšeno o maximální přírůstky měsíčního nájemného dle zákona.

Pro období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 se Rada rozhodla poskytnout slevu na nájemném ve výši 50% z navýšení nájemného schváleného pro rok 2010 ve srovnání s nájemným za rok 2009 v případě, že nájemci splňovali podmínky stanovené radou městského obvodu.

Vývoj nájemného se v obecních bytech Městského obvodu Ostrava – Jih každoročně měnil a tabulky č. 4. 2 a 4. 3 poukazují na změny v jednotlivých letech v rozřazení na byty I. a II. kategorie a byty III. a IV. kategorie.

⁵² Podklad pro poradu vedení, Úřad městského obvodu Jih, interní dokument

Tab. č. 4. 2 Postupný vývoj nájemného pro byty I. a II. kategorie

Zvýšení nájemného ke dni	Nájemné pro byty I. kat. v Kč/m ²	Navýšení o Kč/m ² (%)	Nájemné pro byty II. kat. v Kč/m ²	Navýšení o Kč/m ² (%)
1. 7. 2002	24,76	-	18,55	-
1. 7. 2004	26,07	1,31 (5,3 %)	21,00	2,45 (13,2 %)
1. 1. 2008	28,76	2,69 (10,3 %)	24,89	3,89 (18,5 %)
1. 1. 2009	34,60	5,84 (20,3 %)	32,18	7,29 (29,3 %)
1. 1. 2010	50,02	15,42 (44,6 %)	50,02	17,84 (55,4 %)
od 1. 1. 2011	50,02	-	50,02	-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tabulka č. 4. 2 uvádí vývoj nájemného v bytech I. a II. kategorie, což jsou byty standardní, kde se nachází ústřední topení a úplné nebo částečné příslušenství. Případně se jedná o byty, které mají pouze úplné příslušenství bez ústředního topení. Je vidět, že hodnota nájemného za m² od roku 2002 postupně rostla a stabilní se stala až v roce 2011. Od tohoto období je výše nájemného konstantní a mění se pouze o inflaci. Za rok 2013 ovšem cena změněna o zmíněnou inflaci nebyla. Od roku 2002 do současnosti se tedy nájemné v bytech I. kategorie navýšilo o 25,26 Kč/m² a v bytech II. kategorie o 31,47 Kč.

Tab. č. 4. 3 Postupný vývoj nájemného pro byty III. a IV. kategorie

Zvýšení nájemného ke dni	Nájemné pro byty III. kat. v Kč/m ²	Navýšení o Kč/m ² (%)	Nájemné pro byty IV. kat. v Kč/m ²	Navýšení o Kč/m ² (%)
1. 7. 2002	14,44	-	10,30	-
1. 7. 2004	16,95	2,51 (17,4 %)	13,15	2,85 (27,7 %)
1. 1. 2008	20,83	3,88 (22,9 %)	17,59	4,44 (33,8 %)
1. 1. 2009	27,93	7,10 (34,1 %)	25,68	8,09 (46,0 %)
1. 1. 2010	45,02	17,09 (61,2 %)	45,02	19,34 (75,3 %)
od 1. 1. 2011	45,02	-	45,02	-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Byty III. a IV. kategorie jsou byty se sníženou kvalitou, což znamená, že byty nemají ústřední vytápění a disponují pouze částečným základním příslušenství, za které je považováno např. koupelna, sprchový kout, splachovací záchod apod. Oproti předcházející formě bydlení, se nájemné od roku 2002 do současnosti navýšilo o 30,58 Kč pro byty III. kategorie, a o 34,72 Kč v bytech IV. kategorie. Přestože jich není mnoho, úřad stále disponuje těmito byty.

Ve 3. kapitole bylo uvedeno, že dnem 31. 12. 2010 skončila regulace nájemného pro město Ostravu. Pomůckou pro určování výše nájemného po ukončení deregulace nájemného a při přechodu na smluvní nájemné by měla být tzv. cenová mapa nájemného, kterou zveřejnilo MMR.

Maximální výši nájemného, kterou stanovilo MMR pro obvod Ostrava – Jih, uvádí tabulky č. 4. 4 a 4. 5.

Tab. č. 4. 4 Nájemné zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce

Charakteristika bytu	Nájemné v Kč/m ² /měsíc
Středně velké byty (40 až 70 m ²), panelová stavba, stavba a byty ve standardním technickém stavu	90,30 – 99,80

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 4. 5 Nájemné volně smluvně sjednané

Charakteristika bytu	Nájemné v Kč/m ² /měsíc
Malé byty do 40 m ² , panelová stavba ve velmi dobrém stavu, byty ve standardním technickém stavu	105,60 – 131,00
Středně velké byty (40 až 70 m ²), zděná stavba, stavba a byty ve standardním technickém stavu	91,20 – 106
Středně velké byty (40 až 70 m ²), panelová stavba ve velmi dobrém technickém stavu, byty ve standardním technickém stavu	83,90 – 93,10
Středně velké byty (40 až 70 m ²), panelová stavba, stavba a byty ve standardním technickém stavu	84,90 – 102,40
Velké byty (větší než 70 m ²), panelová stavba, stavba a byty ve standardním technickém stavu	77,80 – 82,60

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Návrh na zvýšení nájemného:

Nájemné je od 1. 7. 2013 navyšováno o % inflace + navýšení do 10 % tak, aby bylo v roce 2018 dosaženo cílového nájemného cca 90 Kč/m²/měsíc. Od 1. 7. 2019 je stanoven předpoklad, že nájemné bude navyšováno pouze o % inflace.

Hodnota nájemného pro tyto byty úřadu je poměrně dosti nízká, jak si lze z tabulek č. 4.2 a 4.3 povšimnout. Cenu nájmu bez služeb za průměrnou velikost jednotlivých typů bytů stanovují tabulky č. 4. 6. a 4. 7.

Tab. č. 4. 6 Průměrná výše nájemného bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih, standardní stav

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	1 500,60	1 850,70	2 601,-	3 551,40	4 051,60
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	50,02	50,02	50,02	50,02	50,02

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 4. 7 Průměrná výše nájemného bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih, snížená kvalita

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	1 350,60	1 665,70	2 341,-	3 196,40	3 646,60
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Důležité je si uvědomit, že tyto byty s takto nízkou hodnotou nájemného jsou obecní byty, u kterých je pronájem realizován prostřednictvím **výběrového řízení na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu** nebo jeho části, který činí minimálně 40 000 Kč. Skutečná cena nájemného je tedy reálně mnohem vyšší. Následující tabulka poukazuje na minimální výši nájemného, kterou nájemce zaplatí. Do této výše je zahrnut také dluh v minimální výši, jehož měsíční úhrada byla stanovena na 3 334 Kč a je stanoven předpoklad, že nedojde k navýšení nájemného za m² vlivem inflace.

Tab. č. 4.8 Průměrná výše nájemného s váznoucím dluhem bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB - Jih

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč (I., II. kat.)	4 834,60	5 184,70	5 935,-	6 885,40	7 385,60
Nájem v Kč (III., IV. kat.)	4 684,60	4 999,70	5 675,-	6 530,40	6 980,60
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Výše min. dluhu za 1 měsíc	3 334,-	3 334,-	3 334,-	3 334,-	3 334,-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Pro komplexnost uvádí příloha č. 5 výši nájmu v bytech zvláštního určení a výši nájemného v bytech s poskytnutou státní dotací pro jednotlivé typy bytů.

Co se **smluvního nájemného** týče, tak to bylo v roce 2013 nejčastěji uzavíráno na uvedené částky:

- 85 Kč (14 bytů), 80 Kč (26 bytů), 70 Kč (27 bytů), 65 Kč (33 bytů), 60 Kč (30 bytů).

Nejvyšší podané nabídky činily 115 Kč, 113 Kč a 106 Kč. Nad 100 Kč byly uzavřeny pouze 3 smlouvy. Následující tabulky uvádí výši nájmu, kterou nájemci platí při definované výši nájmu za m² bez započítání služeb.

Tab. č. 4.9 Průměrná výše smluvního nájemného bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih – nejnižší nabídka

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	1 800,-	2 220,-	3 120,-	4 260,-	4 860,-
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	60,-	60,-	60,-	60,-	60,-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 4. 10 Průměrná výše smluvního nájemného bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih (částka 80 Kč/m²)

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	2 400,-	2 960,-	4 160,-	5 680,-	6 480,-
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	80,-	80,-	80,-	80,-	80,-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 4.11 Průměrná výše smluvního nájemného bez služeb u bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih – nejvyšší nabídka

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	3 450,-	4 255,-	5 980,-	8 165,-	9 315,-
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	115,-	115,-	115,-	115,-	115,-

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

4.3 Srovnání nájemného v bytech ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih s byty tržního sektoru

I přes zahrnutí minimální výše dluhu je cena měsíčního nájemného u bytů ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih stále nižší, než v případě tržního sektoru. Dokládá to také

tabulka č. 4. 12, kde je uvedena průměrná cena za m² pro byty ve vlastnictví úřadu a pro byty tržního sektoru. Pro zajímavost je v této tabulce uvedena také přibližná hodnota výše váznoucího dluhu, která by posunula výši nájemného v obecních bytech na přibližnou úroveň cen bytů v tržním sektoru. Pro porovnání nebyly zahrnuty byty zvláštního určení ani byty s poskytnutou státní dotací, nýbrž pouze byty, u nichž bylo dříve uplatňované regulované nájemné a pro potřeby úřadu jsou stále takto rozlišované.

Tab. č. 4. 12 Srovnání průměrné výše nájmů jednotlivých bytů

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Obecní byty s váznoucím dluhem:					
Průměrná cena bytu za m² v Kč vč. dluhu (I., II. kat.)	161,20	140,10	114,10	97,-	91,20
Průměrná cena bytu za m² v Kč vč. dluhu (III., IV. kat.)	156,20	135,10	109,10	92,-	86,20
Byty trhu:					
Průměrná cena bytu za m² v Kč (trh)	165,-	155,90	133,50	109,20	104,90
Průměrná rozloha v m²	30	37	52	71	81
Výše váznoucího dluhu:					
Přibližná výše min. dluhu za 1 rok pro byty I. a II. kat.	41 600,-	46 700,-	52 000,-	51 000,-	52 500,-
Přibližná výše min. dluhu za 1 rok pro byty III. a IV. kat.	43 500,-	49 000,-	55 000,-	54 000,-	57 000,-

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky jasně vyplývá, že hodnota nájemného připadajícího na 1m² je u bytů ve vlastnictví úřadu podstatně nižší, než co se tržního sektoru týče. A tady tento fakt potvrdily všechny typy zkoumaných bytových jednotek. Rozdíl byl shledán maximálně do výše cca 19 Kč/m² u bytů I. a II. kategorie a cca 25 Kč/m² u bytů III. a IV. kategorie ve srovnání s trhem. Do tabulky byla zakomponována také přibližná minimální výše váznoucího dluhu na obecním bytě, která by společně s hodnotou nájemného představovala tu výši nájemného v obecních bytech, která by byla relativně shodná s výší nájemného v tržních podmínkách.

V případě srovnání bytů v tržním sektoru s byty, které jsou **pronajaty výběrovým řízením za smluvní nájemné**, je rozdíl poněkud jiný. Cena se odvíjí od výše nabídky. Nájemci, který za určitý byt poskytne nejvyšší nabídku za m², tomu je pak byt k nájmu poskytnut. Toto smluvní nájemné je po ukončení výběrového řízení konstantní a mění se pouze o průměrnou míru

inflace. Výše rozpětí smluvního nájemného je uvedena v kapitole č. 3, kde je uveden také počet bytů, které byly za uvedené hodnoty pronajaty a v tabulkách č. 4. 9, 4. 10, 4. 11.

4.4 Vývoj prodejních cen bytů tržního sektoru

Prodejní ceny bytů tržního sektoru se neustále mění a pravidlem se postupně stává, že pravidelně klesají. Obecně je cena bytu pro celou Ostravu bez rozlišení na jednotlivé lokality stanovena na přibližně 16 000 Kč/m². Ovšem pro lokalitu Ostrava – Jih je tato cena v některých případech absolutně nereálná a ve většině případů se pohybuje maximálně okolo 13 500 Kč/m². Vývoj prodejních cen zaznamenávají níže uvedené tabulky.

Tab. č. 4. 13 Vývoj průměrných prodejních cen bytů v tržním sektoru za roky 2010 – 2014 v Kč

Rok	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
2010	-	652 008,-	898 629,-	1 072 444,-	1 466 100,-
2011	-	606 367,-	844 712,-	997 373,-	1 334 151,-
2012	-	499 333,-	801 265,-	928 950,-	1 262 514,-
2013	399 528,-	513 286,-	713 973,-	870 023,-	1 026 200,-
2014	-	496 167,-	669 786,-	790 903,-	937 600,-

Zdroj: realitní servery, vlastní zpracování

Jak lze z tabulky výše vyčíst, ceny bytů skutečně rok od roku klesají. Mezi důvody, proč ceny bytů takto klesají, lze zařadit faktory, jako jsou např. menší příjmy domácností, vyšší zadluženost, očekávaný nárůst nezaměstnanosti, apod. Přibližný pokles prodejních cen od roku 2010 byl stanoven následovně:

- u bytů 1 + 1 se jednalo o přibližně 7 %,
- u bytů 2 + 1 se jednalo o přibližně o 6 %,
- u bytů 3 + 1 se jednalo o přibližně 7 %,
- u bytů 4 + 1 se jednalo o přibližně 9 %.

Hodnoty pro byty 1 + 0 nebyly uvedeny v důsledku nedostatečného množství informací. Pro orientaci byl zakomponován pouze rok 2013, kde bylo k dispozici adekvátní množství dat.

Při analyzování prodejních cen bytů hrálo také podstatnou roli to, zda se jedná o byt v osobním vlastnictví nebo družstevním s pominutím dalších aspektů. Obecně bylo vysledováno, že prodejní ceny bytů v družstevním vlastnictví byly poměrně nižší, než v případě bytů v osobním vlastnictví. Tento rozdíl podrobněji nastiňují následující tabulky.

Tab. č. 4. 14 Srovnání prodejních cen bytů v osobním a družstevním vlastnictví v Kč v roce 2013

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Osobní byt	455 444,-	573 455,-	787 000,-	1 153 545,-	1 278 143,-
Družstevní byt	381 179,-	485 708,-	610 423,-	775 515,-	963 214,-

Zdroj: realitní servery, vlastní zpracování

Tabulky č. 4. 14 a 4.15 potvrzují informace uvedené v odstavci výše. Jednotlivé hodnoty v tabulce č. 4.14 dokazují, že prodejní ceny družstevních bytů byly v roce 2013 zpravidla levnější až o cca 16% v případě bytu 1+0, o cca 15 % v případě bytu 1+1, o cca 22 % v případě bytu 2+1, o cca 33 % v případě bytu 3+1 a o cca 25 % v případě bytu 4+1.

Tab. č. 4. 15 Srovnání prodejních cen bytů v osobním a družstevním vlastnictví v Kč v roce 2012

Typ bytu	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Osobní byt	-	592 000,-	868 615,-	1 033 563,-	1 291 364,-
Družstevní byt	-	482 333,-	759 091,-	859 208,-	1 249 292,-

Zdroj: realitní servery, vlastní zpracování

Pro tabulku č. 4. 15 nebyly zahrnuty hodnoty pro byty 1+0, protože nebyly k dispozici. Stejně jako v předcházející tabulce. Za rok 2012 byly prodejní ceny družstevních bytů typu 1+1 levnější oproti cca o 19 %, bytů typu 2+1 o cca 13 %, bytů typu 3+1 o cca 17 % a bytů typu 4+1 o cca 3 %.

Důležité je podotknout, že uvedené rozdíly jsou hrubě orientační a podléhají zkreslení dostupných dat. Pro zmínku ještě stojí, že vybydlený byt v původním stavu bez rekonstrukce ve srovnání s bytem po rekonstrukci je o cca 200 000 Kč levnější. Zásadní roli tady ovšem hraje typ a rozsah provedené rekonstrukce. Ale v případě, že by byly brány v potaz tyto dva extrémy, tzn. plně vybydlený byt v původním stavu a plně zrekonstruovaný byt, pak by tento rozdíl bylo možné považovat za reálný.

Podstatné také je, že všechna data týkající se prodejních cen bytů tržního sektoru byla doposud uváděna z realitních serverů, které zde mají uvedenou prodejní cenu. Ovšem tato cena není svým způsobem skutečná. Při reálném prodeji je daná bytová jednotka zpravidla prodána za nižší hodnotu. Výše rozdílu se pohybuje zhruba v rozmezí od 5 – 10 %. Tento odhad byl podložen a odsouhlasen nejmenovanou realitní makléřkou s letitou praxí.

4.5 Vývoj prodejních cen obecních bytů Městského obvodu Ostrava – Jih

Jak už bylo v přecházející kapitole zmíněno, ÚMOb – Jih neodprodává jednotlivé byty, ale pouze celé bytové domy, a to do vlastnictví právnické osoby.

Do roku 2009 byly uplatňovány jiné zásady pro prodej obytných domů, než je tomu dnes. Zásadní rozdíl lze spatřit mimo jiné zejména u stanovení kupní ceny. Do roku 2009 platilo, že **pro stanovení kupní ceny obytného domu byly stanoveny jednotkové ceny za 1 m² podlahové plochy bytů a nebytových prostor v domě**. Jednotkové ceny za 1m² podlahové plochy byly stanoveny bez opotřebení stářím dle jednotlivých typů domů. Kupní cena domu se stanovila součtem kupních cen všech bytů a nebytových prostor. Ke každé kupní ceně byla přiřazena přiměřena % sleva. Typy slev byly následující⁵³:

- sleva ve výši 84 %, která byla poskytována za podmínky úhrady kupní ceny nejpozději před podpisem kupní smlouvy,
- sleva ve výši 88 %, která byla poskytována u domů, kde probíhal doprodej, a to v případě:
 - o úhrady 30 % kupní ceny před podpisem smlouvy o smlouvě budoucí a zbývajících část, tedy 70 % kupní ceny bude uhrazena bezúročnými měsíčními splátkami po dobu, která nepřesáhne 3 roky,
 - o úhrady kupní ceny před podpisem kupní smlouvy bude poskytnuta 10 % sleva z již stanovené kupní ceny.

Zásadní důvod, proč byly bytové domy takto odprodávány, bylo hledisko značně technicky zanedbaného bytového fondu. Od roku 2009 jsou **ceny bytového domu stanoveny na základě znaleckého posudku**, tzn., že cena je stanovena podle platného cenového předpisu, přičemž pro stanovení obvyklého nájmu v těchto bytových domech se použije výše

⁵³ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava – Jih. Ostrava. 2007.

minimálního nájmu stanoveného Radou městského obvodu Ostrava – Jih pro pronájem obecních bytových jednotek⁵⁴.

Následující tabulky poukazují na typy bytových domů, které ÚMOB – Jih odprodává. Pro srovnání byl vybrán za každý rok jeden **větší** a jeden **menší** bytový dům, které disponují přibližně stejnými prvky. Pro větší přehlednost byla tabulka opět rozdělena na dvě části. Jak si lze povšimnout, první části tabulek jsou převážně zaměřeny na obecné základní informace. Druhé části se už věnují konkrétnějším datům, a jsou pro tuto práci směrodatnějšími. Bohužel více informací pro jejich povahu nebylo možné do práce uvést.

Tab. č. 4. 16 Menší bytové domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2010 – 2013 (1. část)

Rok	Počet bytů	Velikost bytů	Stáří domu (v roce ocenění)	Znalecký posudek ze dne	Oceněno ke dni	Celková plocha v m ²
2010	12	4x(3+1); 8x(2+1);	46	05. 05. 2010	03. 05. 2010	667,27
2011	11	2x(3+1); 9x(2+1)	47	28. 06. 2010	01. 06. 2010	659,69
2012	8	8x(2+1)	58	11. 07. 2011	01. 07. 2011	406,72

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tabulky č. 4. 16 a 4. 17 znázorňují, kolik a jakých typů bytů má menší bytový dům, který je v průměru prodáván za 4 475 550 Kč. U menších bytových domů si lze povšimnout, že převládají bytové jednotky typu 2+1, což neplatí v případě velkých bytových domů, kde jsou naopak tyto bytové jednotky upozaděny. Průměrná celková plocha, která kromě ostatních faktorů významně ovlivňuje celkovou kupní cenu domu, byla stanovena na přibližnou hodnotu 578 m², ovšem pro nedostatečnou možnost srovnání s více bytovými domy je tato hodnota velmi orientační a při zakomponování více takovýchto domů by snad byla o něco vyšší. Toto tvrzení je stanoveno na základě prvních dvou uvedených let, kdy se hodnota celkové plochy v m² pohybovala na úrovni cca 664 m².

⁵⁴ Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavěných pozemků ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených Městskému obvodu Ostrava – Jih. Ostrava. 2013.

Tab. č. 4. 17 Menší bytové domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2010 - 2013 (2. část)

Rok	Uplatněné nájemné pro výpočet ročního nájmu (Kč/m ² /měs.)	Celkový roční nájem v Kč	Kupní cena domu v Kč	Ø Kupní cena bytu za m ² v Kč
2010	65, 60*	494 037,60	5 945 060,00	8 909,00
2011	60	474 976,80	5 875 230,00	8 906,00
2012	60	292 838,40	3 605 460,00	8 865,00

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

* pro výpočet ročního výnosu z nájemného bytů je uplatněno obvyklé nájemné (65 Kč/m²/měs. u 3+1, 60 Kč/m²/měs. u 2+1 a 50 Kč/m²/měs. u 1+1/1+0/2+0) schválné Radou MOB. O. – Jih

Tabulky č. 4. 18 a 4. 19 se zaměřují na podstatně větší bytové domy, o čemž také vypovídají hodnoty v nich uvedené. Výše v textu již bylo uvedeno, že počet bytových jednotek typu 2+1 je v tomto případě velmi nízký a jejich zastoupení lze odhadnout na přibližných 5 – 6 %.

Tab. č. 4. 18 Větší bytové domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2010 - 2013 (1. část)

Rok	Počet bytů	Velikost bytů	Stáří domu (v roce ocenění)	Znalecký posudek ze dne	Oceněno ke dni	Celková plocha v m ²
2010 V	72	44x(3+1); 4x(2+1); 24x(1+1)	28	31. 03. 2010	29. 03. 2010	3 926,52
2011 V	60	44x(3+1); 4x(2+1); 12x(1+1)	31	26. 10. 2010	01. 10. 2010	3 649,48
2012 V	60	44x(3+1); 4x(2+1); 12x(1+1)	29	14. 03. 2011	12. 03. 2011	3 680,29
2013 V	78	48x(3+1); 4x(2+1); 26x(1+0)	36	24. 06. 2013	01. 02. 2012	4 370,47
2014 V	72	44x(3+1); 4x(2+1); 24x(1+0)	31	27. 01. 2014	30. 12. 2013	4 020,27

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Průměrná celková plocha v m² vychází přibližně na 3 929,41 m². Průměrná kupní cena domu se během let 2010 až 2014 pohybovala přibližně na hodnotě 34 591 806 Kč. Výše uplatněného nájemného je u obou případů poměrně stejná.

Tab. č. 4. 19 Větší bytové domy prodané do vlastnictví bytových družstev v roce 2010 – 2013 (2. část)

Rok	Uplatněné nájemné pro výpočet ročního nájmu (Kč/m ² /měs.)	Celkový roční nájem v Kč	Kupní cena domu v Kč	Ø Kupní cena bytu za m ² v Kč
2010 V	50	2 355 912,00	32 162 550,00	8 191,00
2011 V	60	2 627 625,60	33 036 090,00	9 052,00
2012 V	65, 60, 50*	2 759 184,00	35 823 580,00	9 734,00
2013 V	65, 60, 50*	3 249 866,40	39 560 670,00	9 052,00
2014 V	60	2 894 594,40	32 376 140,00	8 053,00

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

4.6 Srovnání prodejních cen bytů ve vlastnictví ÚMOB – Jih s byty tržního sektoru

Porovnání prodejních cen nebylo v tomto případě tak jednoznačné jako v případě nájmu. Pro srovnání byly vybrány byty tržního sektoru, které přibližně odpovídají bytům v bytových domech, které úřad postupně odprodává. Tzn., že ke srovnávanému bytovému domu, který má 44 bytových jednotek typu 3+1, 4 bytové jednotky typu 2+1 a 12 bytových jednotek typu 1+1, byl přiřazen stejný počet bytových jednotek tržního sektoru. Důležité bylo také zajistit, aby celková plocha byla v obou případech přibližně stejná. Z tohoto důvodu byly všechny hodnoty týkající se velikosti bytů tržního sektoru seřazeny do jednoho sloupce, ze kterého byl stanoven průměr těchto ploch. Stejným způsobem se pracovalo také s daty, které se týkaly prodejních cen. Průměrné velikosti se mezi sebou lišily pouze o 0,13m². Jedná se o nepatrný rozdíl, a proto byla zjištěná hodnota pro tržní sektor použita. Více informací přináší tabulka č. 4. 20.

Tab. č. 4. 20 Porovnání prodejních cen bytů za rok 2014

2014	Počet bytů	Velikost bytů	Celková plocha v m ²	Kupní cena domu v Kč	Ø Kupní cena bytu v Kč	Ø Kupní cena bytu za m ² v Kč
Byty tržního sektoru	60	44x(3+1); 4x(2+1); 12x(1+1)	3 926, 56	42 730 800,-	712 180,-	10 883,00
Byty v bytovém domě úřadu	60	44x(3+1); 4x(2+1); 12x(1+1)	3 926,69	31 653 120,-	527 552,-	8 061,00

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že pokud by úřad odprodával jednotlivé bytové domy, pak by jejich hodnota za m² byla přibližně o 2 822 Kč nižší než v případě bytů tržního sektoru. Stejně tomu tak je i v případě stanovení průměrné kupní ceny bytu, která je u tržního bytu o 184 628 Kč vyšší. Záměrně byl pro komparaci vybrán větší bytový dům, aby bylo možné pracovat s více daty a vypovídací schopnost byla přesnější. Důležitým aspektem v tomto porovnání je také to, že data týkající se bytů tržního sektoru, se kterými bylo pracováno, odpovídají přibližné skutečné realitě. Jedná se o data upravená a odsouhlasena nejmenovanou realitní makléřkou. Oproti tomu následující tabulka pracuje s daty původními, neupravenými. Proto zde vypovídací schopnost bude poněkud menší než v předcházejícím případě.

Tab. č. 4. 21 Porovnání prodejních cen bytů za rok 2012

2012	Počet bytů	Velikost bytů	Celková plocha v m ²	Kupní cena domu v Kč	Ø Kupní cena bytu v Kč	Ø Kupní cena bytu za m ² v Kč
Byty tržního sektoru	8	8x(2+1)	406	5 336 000,-	667 000,00	13 143,00
Byty v bytovém domě úřadu	8	8x(2+1)	406,72	3 605 460,-	450 682,50	8 865,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pro druhou komparaci byl záměrně vybrán menší bytový dům. Výsledek je obdobný, jako v předcházejícím výzkumu. I když bylo pracováno s daty, která jsou dva roky stará, nastala obdobná situace. Znovu bylo potvrzeno, že ceny bytů tržního sektoru jednoznačně převyšují hodnotu vůči druhé srovnávané oblasti. V odstavci výše bylo upozorněno na to, že hodnoty neprošly úpravou. Proto lze předpokládat, že průměrné ceny bytů tržního sektoru byly v roce

2012 o něco nižší. Přesto se však nedostaly pod úroveň hodnoty bytů v bytových domech, u nichž byl realizován prodej.

4.7 Zhodnocení a doporučení

Na základě dosažených výsledků, které byly získány porovnáním nájemních a prodejních cen bytů u dvou sledovaných oblastí, je patrné, že levnější formu bydlení lze realizovat v bytech, které jsou svěřeny městskému obvodu Ostrava – Jih. Konkrétně pak v případě nájemního bydlení, neboť co se prodeje týče, tak jednotlivé byty fyzická osoba není oprávněna odkoupit samostatně, když městský obvod Ostrava – Jih prodává jednotlivé bytové domy jako celky.

4.7.1 Zhodnocení cen nájmu

V oblasti nájemního bydlení bylo shledáno, že ve všech případech byla průměrná cena za m² bytu ve vlastnictví úřadu nižší, než v případě tržního bytu. Trh si sám určuje výši těchto cen a zpravidla není omezován žádnou vyhláškou nebo nařízením, které by stanovovalo maximální hodnotu nájmu, kterou může vlastník požadovat. Tím se podstatně liší od podmínek, které jsou stanoveny v zásadách zmiňovaného úřadu. Ten musí striktně dodržovat parametry v nich uvedené a veškeré změny musí být odsouhlaseny Radou úřadu. Navíc musí v případě smluvního nájemného dodržovat maximální výši nájemného, kterou stanovilo MMR.

V tabulce č. 4. 12 byl zpracován rozdíl mezi jednotlivými nájmy s tím, že v případě bytů úřadu se jednalo o byty s váznoucím dluhem, který bylo nutné pro věrohodné porovnání zakomponovat. Tabulka uvedla mimo jiné i přibližnou výši tohoto dluhu, který po začlenění do hodnoty nájemného stanovil průměrnou cenu bytu za m², která by odpovídala ceně bytu v podmínkách trhu. Výše váznoucího dluhu se pochopitelně různí a není stanovena jeho maximální výše. Proto např. u bytů typu 1+0, které mají váznoucí dluh vyšší než cca 42 000, lze předpokládat, že nájemní bydlení bude o něco dražší než v podmínkách tržního sektoru. Stejně tomu tak je u ostatních typů bytů, kde se pochopitelně ona hranice dluhu navyšuje. Ovšem je důležité si uvědomit, že jakmile dojde ke splacení tohoto dluhu, bude nájemce platit pouze nájemné ve výši 50,02 Kč/m² ve standardních bytech a 45,02 v bytech se sníženou kvalitou.

Pokud se fyzická osoba rozhodne bydlet v obecním bytě, u něhož se váznoucí dluh pohybuje v rozmezí od 40 000 do 50 000 tisíc korun podle různých typů bytů, pak může v končeném výsledku ušetřit maximálně cca 19 Kč/m² (ve standardních bytech) a maximálně cca 25

Kč/m² (v bytech se sníženou kvalitou) - jedná se ale pouze o orientační odhad. To jsou částky, které tvoří rozdíl mezi cenou stanovenou obecním úřadem a trhem a o které úřad přichází. Stejně tak i úřad přichází o finanční prostředky v případě smluvního nájemného u bytů, které jsou pronajaty, tak jako v předcházejícím případě výběrovým řízením, a osoba, která podá nejvyšší nabídku, získá právo na uzavření nájemní smlouvy. Úřad má v tomto případě stanovenou doporučenou minimální hodnotu nájemného za m², která činí 60 Kč pro standardní byty a 80 Kč pro zrekonstruované byty v obytných domech Jubilejní kolonie a v novostavbách po kolaudaci. Pro to, aby mohl úřad konkurovat trhu, musel by tuto hranici posunout.

Ovšem je důležité podotknout, že ještě před tím, než se rozhodne onu výši nájemného posunout, musí mít na paměti §35 (2) zákona o obcích, který říká, že úřad je povinen pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jedná se především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů apod. To znamená, že je povinen zajistit bydlení i osobám, které z různých důvodů nejsou schopny zajistit si bydlení v bytech tržního sektoru.

Úřad by měl mít také na paměti, že při výběru nájemce nemůže obec postupovat vzhledem ke svému veřejnoprávnímu postavení svévolně, ale měla by postupovat předvídatelně a transparentně vůči svým občanům. Pokud takto nejedná, důsledky lze nalézt jednak v politické odpovědnosti obce vůči svým občanům, a rovněž to může mít i nepříznivé právní důsledky⁵⁵.

Doporučení pro úřad městského obvodu Ostrava – Jih z hlediska nájemného

Úřad městského obvodu Ostrava – Jih by měl i nadále ponechávat výši nájmu na stabilní úrovni a měnit ji pouze nepatrně, případně pozvolna navyšovat. Dále je důležité podotknout, že není komerčním subjektem a měl by podle toho také ke svým občanům přistupovat. Přesto pokud by se rozhodl rapidně navýšit nájemné a přiblížit se úrovni tržního sektoru, může se setkat s těmito negativními dopady.

Negativní dopady v případě navýšení nájemného v obecních bytech:

1. Prvotní negativní reakce, která souvisí s případným navýšením nájemného, může mít podobu značného navýšení pohledávek na obecní byty. Konec konců, s takovouto reakcí

⁵⁵ HRUBÝ, Jiří a kolektiv. *Práva občanů obce (obecná část)*. Ministerstvo vnitra (odbor dozoru a kontroly veřejné správy), 2011. 129s. ISBN 978-80-904579-0-4.

se již úřad setkal, a to v roce 2011, a proto by z tohoto důvodu nemělo docházet k rapidnímu nárůstu ceny za nájem.

2. Důležité je také zvážit kupní sílu v této lokalitě. V Ostravě není kupní síla nijak vysoká a pro občany, kteří nemají dostatek finančních prostředků na zajištění bydlení v bytech tržního sektoru, by byl zpravidla problém dosáhnout na bydlení i v obecních bytech, pokud by opětovně došlo k výraznému navýšení nájemného.
3. Mohlo by také dojít k enormnímu nárůstu ukončených nájmu v obecních bytech dohodou. Zpravidla už nyní dochází k tomu, že se cca 20 bytů měsíčně uvolní. Občané, kteří žili doposud v těchto bytech, které nyní opouštějí, se snaží řešit bydlení jiným způsobem. Ve většině případů usilují o vlastnické bydlení.
4. Občané, kteří nemají zaměstnání, jsou oprávněni účastnit se zveřejněných výběrových řízení na pronájem bytů v obecních nájemních bytech. Je zřejmé, že tito občané nemají dostatek finančních prostředků na to, aby si zabezpečili bydlení v tržním sektoru. Jedná se o občany, kteří pobírají dávku státní sociální podpory, která má podobu příspěvku na bydlení. Do této skupiny nezaměstnaných občanů patří i takoví, kterým nezáleží na výši nájemného v obecních bytech, neboť je jim známo, že úřad práce jim prostřednictvím navýšení zmíněné sociální dávky tyto náklady na bydlení uhradí. Čímž se dostáváme do situace, že pokud by došlo k rapidnímu navýšení hodnoty nájemného, tito občané by zřejmě i přesto měli zájem o nájemní bydlení v těchto obecních bytech a došlo by k většímu zatížení rozpočtů. Navíc zde hrozí riziko, že pokud nájemce pobírající příspěvek na bydlení nepoužije tento příspěvek na úhradu bydlení, tzn., že za celé jedno čtvrtletí neprokáže, že poskytnuté finanční prostředky použil na úhradu bydlení, nebude pro následující čtvrtletí oprávněn tuto sociální dávku pobírat. Pro úřad není pochopitelně snadné takového nájemce z bytu neprodleně vystěhovat pro neplacení nájemného. Vzniklou situaci spojenou se zánikem práva k nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného je následně nutno řešit zpravidla prostřednictvím soudního řízení na vyklizení bytu, což představuje poměrně zdoluhavý a pro úřad zatěžující proces.

Doporučení pro občana žijícího v tomto městském obvodu z hlediska nájemného

Občan má možnost si zvolit, zda bude bydlet v bytě tržního sektoru nebo v bytě obecním. Na základě dosažených výsledků si občan může sám vyhodnotit, do jaké míry je bydlení v obecních bytech levnější, výhodnější či perspektivnější, než bydlení v tržním sektoru. Občan si musí uvědomit, že základní podmínkou získání pronájmu obecního bytu je spojeno

s podáním přihlášky do výběrového řízení na pronájem konkrétního bytu (ve kterém občan může, ale rovněž nemusí být vybrán jako budoucí nájemce), přičemž k přihlášce je povinen připojit úřadem striktně stanovené doklady a ne všichni občané tyto podmínky pro podání přihlášky do výběrového řízení splňují (např. jsou-li dlužníky vůči vlastníkovvi objektu). Zúčastnění uchazeči jsou v případě pronájmu konkrétního bytu posuzováni komplexně, tj. včetně svých sociálních, rodinných a bytových poměrů. Jedná se tak o poměrně zdlouhavý proces a občan nakonec nemusí pronájem obecního bytu vůbec získat. Pokud tedy občan požaduje urychlené řešení své současné bytové situace, je pro něj vhodnější pronájem bytu tržního sektoru. Z hlediska výše nájemného bezesporu vítězí byt obecní, a to i tehdy, pokud na něm vázne dluh, ke kterému nájemce přistoupí, resp. je možné přistoupit i k jeho části a uhradí dluh nebo jeho část před uzavřením nájemní smlouvy.

4.7.2 Zhodnocení prodejních cen

V oblasti prodejních cen bytů bylo rovněž shledáno, že průměrná kupní cena bytu tržního sektoru je vyšší než v případě bytu, který se nachází v bytovém domě, který úřad odprodává. Hodnota bytového domu je stanovena znaleckým posudkem na základě aktuální tržní situace, a tak není možné, aby i v tomto případě došlo k nadhodnocení a dosažení vyššího zisku z prodeje. Toto je poměrně zásadní rozdíl oproti tržnímu sektoru, kde dochází ve většině případů ke značnému nadhodnocení ceny za byt, která v okamžiku realizace prodeje je zpravidla o několik procent nižší.

Doporučení pro úřad městského obvodu Ostrava – Jih z hlediska prodejních cen

Prodejní ceny, jak už bylo uvedeno výše, jsou stanovovány na základě znaleckého posudku podle aktuálního stavu bytového domu. Proto není možné, aby prodejní ceny rapidně vzrostly. Ovšem pokud by měl úřad možnost uměle navýšit cenu stanovenou znaleckým posudkem, nebylo by toto navýšení považováno na nutné. Na základě rozhovoru s interními pracovníky úřadu městského obvodu Ostrava – Jih a doložených podkladů je zřejmé, že do zdejšího bytového fondu není potřeba vynakládat značné finanční prostředky. Bytový fond byl v minulých letech postupně revitalizován. U naprosté většiny bytových domů ve správě městského obvodu Ostrava – Jih již v uplynulých letech proběhly rekonstrukce, zateplení či výměna oken.

Navíc obecně závazná vyhláška č. 14/2013, Statut města Ostravy, umožňuje městským obvodům až 50 % příjmů pocházejících z nájemného investovat do infrastruktury obce (tzn., že tyto prostředky nemusí být investovány do oprav bytových domů). Zastupitelstvo

městského obvodu Ostrava – Jih cca před dvěma lety, při schvalování rozpočtu městského obvodu, schválilo investovat do infrastruktury obce ve výši 30 % příjmů městského obvodu pocházejících z nájemného.

Doporučení pro občana žijícího v tomto městském obvodě z hlediska prodejních cen bytů

Jak již bylo několikrát zmíněno, úřad odprodává bytové domy jako celky, a to zpravidla právníkům osobám (bytovým družstvům) a pouze v omezené míře stanovené pravomocnými orgány obce vyčleněním konkrétních bytových domů určených k privatizaci obecního domovního a bytového fondu. Fyzická osoba, byť by se jednalo o osobu nájemce žijícího v dotčeném bytovém domě, si nemůže koupit obecní byt do osobního vlastnictví bez splnění podmínky odprodeje všech bytů v dotčeném bytovém domě. Z uvedeného důvodu tedy nelze jednoznačně stanovit doporučení pro občana v případě privatizace bytu, resp. bytového domu, jako v případě nájemního bydlení. Bytový dům je obcí zpravidla odprodán do vlastnictví bytového družstva, a to za cenu stanovenou znaleckým posudkem, která je vždy nižší než cena tržní. Aby tedy občan zprivatizoval jím užívanou obecní bytovou jednotku, musí se zpravidla stát členem bytového družstva tvořeném jednotlivými nájemci bytů v domě. Podmínky a způsoby bydlení, vč. výhod a nevýhod „družstevního bydlení“ nebyly předmětem této práce, proto k privatizaci obecního domovního a bytového fondu nelze vyjádřit jednoznačné stanovisko. Lze pouze prezentovat vlastní názor, který vychází z doporučení, že pokud chce občan bydlet ve „vlastním bytě“, měl by zvážit obě možné varianty. Přesto by měl o něco více upřednostnit variantu koupě bytu pocházejícího ze sektoru tržního, a to nejlépe do osobního vlastnictví. Jako vlastník bytu, resp. nemovitosti, s tímto bytem může libovolně nakládat, pronajímat ho a různě s ním disponovat. Rizika vlastnictví bytu v osobním vlastnictví jsou podstatně nižší, než je tomu u bytových družstev, u kterých se lze setkat např. s rizikem špatného hospodaření bytového družstva, jeho následnou platební neschopností, porušením závazků a v nejhorším případě likvidací bytového družstva. Zde však občan musí počítat s tím, že pořizovací cena tržního bytu do osobního vlastnictví je vyšší, než je tomu u bytu ve vlastnictví bytového družstva. Stejně tak je i vlastnické bydlení v bytě tržního sektoru výhodnější v případě, že se občan rozhodne byt dále „pronajímat“, neboť bytové družstvo jako vlastník bytového domu by v souladu s příslušnými „stanovami bytového družstva“ nemuselo s přenecháním bytu do podnájmu souhlasit.

5. Závěr

Hlavním úkolem a cílem této diplomové práce bylo posoudit ceny nájmů a prodejní ceny bytů ve vlastnictví úřadu městského obvodu Ostrava – Jih s nájemními a prodejními cenami bytů tržního sektoru a stanovit levnější formu bydlení. Na základě zjištěných poznatků lze konstatovat, že **cíl**, který byl stanoven v úvodu práce, **byl naplněn**. Tohoto cíle bylo dosaženo pomocí metod komparace, analýzy a syntézy. Zároveň byly také naplněny obě stanovené hypotézy.

Hypotéza první definovala, že výše nájemného v bytech, které jsou ve vlastnictví SMO, svěřených městskému obvodu O. - Jih je nižší, než v případě výše nájemného v bytech v soukromém vlastnictví (tržním sektoru). Jak bylo zjištěno, výše nájemného v obecních bytech je skutečně podstatně nižší než v opačném případě. Proto je také tato forma bydlení vhodná zejména pro občany, kteří nejsou schopni zajistit si bydlení v tržních podmínkách. Tuto **hypotézu lze potvrdit** i přes váznoucí dluh na obecním bytě, a to z toho důvodu, že jakmile dojde ke splacení tohoto dluhu (což může trvat i několik let), bude úroveň definovaného nájmu o polovinu, ne-li více, nižší oproti úrovni nájemního bydlení v tržních podmínkách. Pochopitelně se výše uváděného rozdílu liší v závislosti na typu bytové jednotky. V této oblasti bylo také stanoveno doporučení, aby ÚMOB – Jih ponechal úroveň nájemného na současné úrovni, která by měla oscilovat kolem této úrovně, maximálně bude docházet k jejímu pozvolnému navyšování.

Hypotéza druhá definovala, že realizovaná prodejní cena bytů v soukromém vlastnictví (tržním sektoru) je vyšší než v případě prodejní ceny bytů, které jsou ve vlastnictví SMO, svěřených městskému obvodu O. – Jih. Na základě dostupných informací bylo zjištěno, že byty ve vlastnictví SMO, svěřených městskému obvodu O. – Jih, nejsou samostatně prodávány do vlastnictví fyzickým osobám. Dochází zde k prodeji pouze celých bytových domů, a tudíž vzájemné porovnání prodejních cen nebylo tak jednoznačné jako v případě porovnání vzájemné výše nájemného. Tudíž proto, aby bylo možné provést komparaci, bylo nutné vybrat potřebný počet bytů tržního sektoru o potřebné velikosti a porovnat je s obecními bytovými domy. Dosažené výsledky **potvrdily druhou hypotézu**. V případě, že by byly prodávány samostatné obecní byty, byly by levnější než byty tržního sektoru.

Tato práce mimo jiné také potvrdila hypotézy, které uvádí řada internetových zdrojů, knižních publikací apod. Zde je totiž uváděno, že bydlení v obecních bytech je levnější. Tato diplomová práce tato slova potvrzuje a dokládá přibližnou výši rozdílů.

Seznam použité literatury

Knižní publikace:

1. DVOŘÁK, T. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2009, 356s. ISBN: 978-80-7400-127-7.
2. HALÁSEK, Dušan a David LENERT. *Ekonomika veřejného sektoru (vybrané kapitoly)*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008. 230s. ISBN 978-80-248-1854-2.
3. HRUBÝ, Jiří a kolektiv. *Práva občanů obce (obecná část)*. Ministerstvo vnitra (odbor dozoru a kontroly veřejné správy), 2011. 167s. ISBN 978-80-904579-0-4.
4. POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294. ISBN 80-86929-03-5.
5. SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, 2003. 82s. ISBN 80-248-0431-X.
6. SUSAN, J. S., MOIRA M. *The Microstructures of Housing Markets*. Routledge, 2009. 210s. ISBN 978-0-415-47806-9.

Legislativa:

7. Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník. [online]. [cit. 2013-10-09]. Dostupný z: <<http://www.uplnezneni.cz/clanky/novy-obcansky-zakonik-cast-ctvrta/>>.
8. Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. [online]. [cit. 2013-03-25]. Dostupný z: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=69147&recShow=2&nr=268~2F2009&rpp=15#parCnt>>.
9. Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. [online]. [cit. 2013-03-25]. Dostupný z: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?page=0&idBiblio=41865&recShow=1&nr=72~2F1994&rpp=15#parCnt>>.
10. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupný z: <<http://zakony.centrum.cz/zakon-o-obchodnich-korporacich>>.

11. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). [online]. [cit. 2014-03-27]. Dostupný z:< [http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-\(obecni-zrizeni\).html](http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-sb-zakon-o-obcich-(obecni-zrizeni).html)>.

Elektronické zdroje:

12. BYTOVÁ POLITIKA. [online]. [cit. 2014-03-25]. Dostupný z:< <http://idealiste.cz/?p=365>>.
13. BYTOVÁ POLITIKA. [online]. [cit. 2013-04-03]. Dostupný z: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>>.
14. BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ. [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_025.htm>.
15. BYTY V DOMĚ ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ. [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupný z:< http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_024.htm>.
16. DATABÁZE CESTA DO EVROPSKÉ UNIE. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z:< <https://isap.vlada.cz/dul/cesty.nsf/7f723857997b924bc1257926004bd509/0777d509eb2da6ef802566da003cdaa0?OpenDocument>>.
17. DONNER, CH. Housing Policies in the EU. 2000. [online]. [cit. 2013-04-17]. Dostupný z:: < <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>>.
18. FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU BYTU. [online]. [cit. 2014-02-10]. Dostupné z:<<http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>>.
19. JAK NA BYDLENÍ. [online]. [cit. 2013-10-08]. Dostupný z:< http://www.jaknabydleni.cz/formy_bydleni.html>.
20. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Programy podpory bydlení pro rok 2014. [online]. [cit. 2014-03-25]. Dostupný z:< <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014>>.
21. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. Státní fond rozvoje bydlení. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2013-04-13]. Dostupný z: < <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>>.

22. NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ - PRÁVNÍ TITULY A NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ OD NEVLASTNÍKA. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z :<<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nabyvani-vlastnictvi-pravni-tituly-opu-4596.html>>.
23. OBSAH VLASTNICKÉ PRÁVA. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=OC_220.HTM>
24. PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ. [online]. [cit. 2013-11-02]. Dostupný z:<http://www.dashofer.cz/download/ukazky/noz/komentar_pridatne_spoluvlastnictvi.pdf>.
25. SLAVATA, D. *Ekonomika bydlení*. Ostrava: VŠB – TU Ostrava. 2011. 185s.
26. ZÁKLADNÍ INFORMACE O MĚSTSKÉM OBVODU OSTRAVA – JIH. [online]. [cit. 2013-10-08]. Dostupný z: <<http://www.ovajih.cz/cs/o-jihu/zakladni-udaje>>.

Interní zdroje:

27. Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.
28. Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavených pozemku ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih. Ostrava. 2013.
29. Zásady prodeje domů, bytů a nebytových prostor a jimi zastavených pozemku ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava – Jih. Ostrava. 2007.
30. Podklad pro poradu vedení, Úřad městského obvodu Ostrava – Jih, interní dokument.

Seznam zkratek

b.j. – bytové jednotky

ČSÚ – český statistický úřad

DPH – daň z přidané hodnoty

FBI – fakulta bezpečnostního inženýrství

kat. - kategorie

Kč – korun českých

m² – metr čtvereční

MF – ministerstvo financí

mil. – milion

MMR – ministerstvo pro místní rozvoj

MOB O. – Jih – městský obvod Ostrava - Jih

MPSV – ministerstvo práce a sociálních věcí

MŠ – mateřská škola

O. - Ostrava

OSVČ – osoba samostatně výdělečně činná

p.a. – per annus (za rok – jedná se o úrok za celý rok)

PP – pracovní poměr

SJM – společné jmění manželů

SLDB – sčítání lidu, domů a bytů

SMO – statutární město Ostrava

SŠ – střední škola

tis. – tisíc

TP – trvalý pobyt

ÚMOB – Jih – úřad městského obvodu Ostrava - Jih

ÚP – úřad práce

VOŠ – vyšší odborná škola

ZŠ – základní škola

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovémto případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. 4. 2014

Schrammová Šárka

Schrammová Šárka

Seznam příloh

Příloha č. 1: Počet domů a bytů ve vlastnictví městského obvodu Ostrava – Jih (k 10. 9. 2012)

Příloha č. 2: Podání žádosti o pronájem obecního bytu

Příloha č. 3: Způsoby pronájmu obecních bytů v domech vyňatých z privatizace obecního domovního a bytového fondu – podrobné vysvětlení jednotlivých pod-bodů

Příloha č. 4: Vymezení družstevní bydlení a následné srovnání družstevního a osobního vlastnictví bytů

Příloha č. 5: Průměrná výše nájemného v bytech zvláštního určení a v bytech s poskytnutou státní dotací

Příloha č. 6: Mapka městského obvodu Ostrava - Jih

Příloha č. 1: Počet domů a bytů ve vlastnictví městského obvodu Ostrava – Jih (k 10. 9. 2012)

Městský obvod	Počet domů	Počet bytů
Ostrava – Jih	326	5 689
Hrabůvka	136	1 139
Ostrava – Jih	78	1 606
Zábřeh	56	1 223
Dubina	25	715
Bělský Les	24	581
Výškovice	7	425

Zdroj: Bytová politika SMO na úrovni magistrátu a jednotlivých městských obvodů včetně rozboru financování, 2012 - vlastní zpracování.

Příloha č. 2: Podání žádosti o pronájem obecního bytu

Žádost o pronájem obecního bytu může podat ta osoba, která je občanem ČR a rovněž fyzická osoba, která je uvedena v §1 odst. 2 zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, která:

- a) je fyzickou osobou, která dovršila 18 let věku a je způsobilá k právním úkonům,
- b) nemá vlastní byt (platí i pro manžela/manželku žadatele):
 - není spoluvlastníkem ani vlastníkem nemovitosti určené k bydlení nebo samostatné bytové jednotky,
 - nemá uzavřenou smlouvu k nájmu bytu nebo nemovitosti učené k bydlení,
 - neužívá samostatnou bytovou jednotku v nemovitosti určené k bydlení ve vlastnictví osoby blízké,
 - není členem bytového družstva,
 - neužívá nemovitost určenou k bydlení nebo samostatnou bytovou jednotku ve vlastnictví osoby blízké, která ji dlouhodobě neužívá, protože má k dispozici jiný byt nebo nemovitost určenou k bydlení,
- c) je rozvedená, a která podle pravomocného rozhodnutí soudu nebo podle dohody rozvedených manželů má povinnost po zrušení společného nájmu se z bytu vystěhovat, může požádat jeden z rozvedených manželů,
- d) má vypořádány finanční závazky, které pocházejí ze všech předcházejících nájemních vztahů k bytovým jednotkám,
- e) nepodala žádost o pronájem obecního bytu u jiného městského obvodu, nacházejícího se na území statutárního města Ostravy,
- f) pobývá na území ČR na základě povolení k trvalému pobytu a v souladu s právními předpisy o pobytu cizinců.

Žadatel (platí i pro manžela či manželku žadatele) je povinen před podáním žádosti o pronájem obecního bytu bytovému oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství předložit tyto doklady:

- a) průkaz o povolení k trvalému pobytu cizince nebo průkaz o povolení k trvalému pobytu občana EU,

- b) doklad, z něhož vyplývá, že žadatel a osoby žijící se žadatelem ve společné domácnosti řádně plní své povinnosti, které vyplývají z nájmu bytu,
- c) doklad, z něhož je zřejmé, že žadatel, který bydlí nebo je hlášen k trvalému pobytu v rodinném domě nebo v bytě v majetku bytového družstva, případně v jiné formě vlastnictví bytů, nevlastní nemovitost, která je určená k bydlení, nevlastní samostatnou bytovou jednotku a není členem ani nájemcem bytového družstva,
- d) doklad, z něhož vyplývá, že žadatel je:
- zaměstnán, případně osobou samostatně výdělečně činnou,
 - veden v evidenci uchazečů o zaměstnání na úřadu práce,
 - poživitelem důchodu české správy sociálního zabezpečení nebo jiného obdobného příjmu
 - příjemcem dávek hmotné nouze, dávek státní sociální podpory nebo jiného obdobného příjmu,
 - příjemcem jiného peněžitého plnění.

Doklad nesmí být starší než tři měsíce.

Důležitým aspektem je také skutečnost, že žádost o pronájem obecného bytu nelze převést na jinou fyzickou osobu, a to včetně osob blízkých uvedených v občanském zákoníku.

Příloha č. 3: Způsoby pronájmu obecních bytů v domech vyňatých z privatizace obecního domovního a bytového fondu – podrobné vysvětlení jednotlivých pod-bodů⁵⁶

Ad 1.)

Pronájem obecních bytů v tomto případě probíhá na základě písemného hlášení volného bytu s váznoucím dluhem ve **výši 40 tis. Kč** a více, s výjimkou bytů zvláštního určení, bytů pronajímaných v obecním zájmu a bytů v obytném domě na ul. Klegova 21 v Ostravě – Hrabůvce. Odbor bytového a ostatního hospodářství zveřejní na základě písemného hlášení po dobu 15-ti dnů oznámení o záměru pronájmu tohoto bytu na:

- úřední desce úřadu městského obvodu,
- internetových stránkách úřadu městského obvodu,
- informačním panelu bytového oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství, přičemž bytové oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství ke dni zveřejnění oznámení o záměru pronájmu bytu je povinno v oznámení uvést, zda je obytný dům, v němž se byt nachází, vyňat z privatizace obecního domovního a bytového fondu nebo zda je určen k privatizaci obecního domovního a bytového fondu s tím, že je nutné také uvést, zda stávající nájemci bytu v obytném domě využili předkupního práva.

Z výběrového řízení na tento typ pronájmu bytů jsou vyřazeni uchazeči, kteří mají závazky vůči vlastníkově objektů případně organizacím a podnikům, jichž je vlastník zakladatelem nebo zřizovatelem, nerozhodne-li rada jinak.

Pronájem obecních bytů výběrovým řízením na základě uzavření dohody o přistoupení k dluhu nebo jeho části se týká **domů určených k privatizaci nebo vyňatých z privatizace obecního domovního a bytového fondu**. Pro bod AD 2., co se privatizace týče, platí stejné podmínky.

Ad 2.)

Tento typ pronájmu je uplatňován u všech bytů z obecního domovního a bytového fondu s výjimkou:

- bytů, na nichž vázne dluh, který je ve výši 40 tis. Kč a více pronajímatelných podle předchozí formy pronájmu,

⁵⁶ Zásady a podmínky pro pronájem a výměnu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Ostrava-Jih. Ostrava. 2014.

- bytů zvláštního určení,
- bytů pronajímaných v obecním zájmu,
- malometrážních bytů v domech, na jejichž výstavbu nebo dostavbu byl obci poskytnuta dotace ze státního rozpočtu, s výjimkou bytů, které jsou uvedeny a popsány v článku 12 zásad uplatňovaných městským obvodem Ostrava – Jih pro pronájem a výměnu bytů,
- bytů v obytném domě na ulici Klegova 21 v Ostravě – Hrabůvce.

Předběžné vyhodnocení výběrového řízení provádí bytová komise rady městského obvodu. Ta radě doporučí uchazeče na uzavření smlouvy k nájmu bytu a jeho tři náhradníky. O konečném pořadí přihlášených uchazečů rozhoduje rada, která také přihlíží zejména k nabízené výši základního (smluvního) nájemného v Kč za m² podlahové plochy bytu měsíčně a k délce zaevidování žádosti o pronájem obecního bytu. Nájemní smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí rady, a to na dobu 6 měsíců s automatickým prodlužováním.

Výše doporučeného minimálního nájemného v Kč za m² započtené podlahové plochy bytu, placeného za jeden měsíc, je stanovena následovně. U **bytů standardních** je výše nájemného stanovena na částku **60 Kč/m²**. U **bytů v rekonstruovaných obytných domech**, nacházejících se v Jubilejní kolonii v Ostravě – Hrabůvce, je cena za m² stanovena ve výši **80 Kč/m²**. Obě výše uvedené částky zahrnují také nájemné za předměty vybavení bytu.

AD 3.)

Stejně, jako v předchozích případech, i zde rozhoduje o výši základního (smluvního) měsíčního nájemného za m² podlahové plochy bytu v těchto rekonstruovaných domech po koleaudaci rada, s ohledem na aktuální vývoj bytové politiky při zachování řádného hospodaření s domovním a bytovým fondem.

AD 4.)

V této sekci jsou zahrnuty obytné domy, na jejichž výstavbu případně dostavbu byla obci poskytnuta dotace ze státního rozpočtu. Výše základního nájemného v těchto bytech je stanovena samostatným usnesením rady. Na úřední desce úřadu, internetových stránkách, informačním panelu bytového oddělení odboru bytového hospodářství a radničním zpravodaji Jižní listy, je vždy uveden záměr na pronájem těchto bytů, který je určen:

- pro seniory (tedy osoby, které jsou starší 65 let, pobírající starobní důchod a jsou soběstačné),

- pro mladé rodiny (tedy osoby, které nepřesáhly 35 let věku a pečují nejméně o jedno nezletilé dítě),
- pro nájemce obecních bytů, patřící do vlastnictví SMO, městského obvodu Ostrava – Jih, kteří dají najevo zájem o tento typ pronájmu za podmínky vyklizení a předání stávajícího (nadměrného) bytu, přičemž podmínkou je, že na předávaném bytě není evidován dluh na nájmu a službách spojených s užíváním bytu v jakékoliv výši.

Příloha č. 4: Vymezení družstevní bydlení a následné srovnání družstevního a osobního vlastnictví bytů

Družstvo je podle § 552 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“) definované jako společenství neuzavřeného počtu osoba, založené za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Družstvo má minimálně 3 členy.

Člen má v souladu se zákonem a stanovami několik práv, kterými jsou zejména⁵⁷:

- a) právo volit a být volen do orgánů družstva,
- b) účastnit se řízení a rozhodování v družstvu,
- c) podílet se na výhodách poskytovaných družstvem,

a je povinen dodržovat stanovy a rozhodnutí orgánů družstva.

Za *bytové družstvo* je považováno družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých občanů. Toto družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a stejně tak může vykonávat i jinou činnost, ale pouze tehdy, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů. Kromě obecných stanov družstva, které uvádí § 553 ZOK, zde spadají také stanovy, které upravuje § 731 ZOK, a které obsahují:

- a. podmínky, ze kterých vznikne členovi bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu,
- b. detailnější úpravu povinností a práv člena bytového družstva, která jsou spojena s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a práv a povinností člena bytového družstva spojených s užívání družstevního bytu.

Jak už bylo výše uvedeno, úřad městského obvodu Ostrava – Jih, odprodává celé bytové domy družstvům. Ty pak pronajímají jednotlivé byty a poskytují základní služby související s řádným provozem bytů, nebytových a společných prostor. Dále např. zabezpečují provoz, údržbu, správu, rekonstrukce, opravy bytů a nebytových prostor.

Komparace družstevního a osobního vlastnictví bytů

Jak bytové družstvo, tak společenství vlastníku, se může dostat do komplikované situace, která např. souvisí se ztrátou peněz uložených na společném účtu družstva nebo domu,

⁵⁷ Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. [online]. [cit. 2014-02-04]. Dostupný z: <<http://zakony.centrum.cz/zakon-o-obchodnich-korporacich>>.

v horších případech mohou o byty i přijít. Rozhodnutí, jak formu bydlení si zvolit, je možné uskutečnit na základě následujících kritérií⁵⁸:

- b) Kontrolní mechanismy** – družstva mají povinnost podrobit účetní závěrku externímu auditu. Účetní závěrku kontroluje kontrolní komise a následně ji pak ještě jednou kontroluje a schvaluje členská schůze. Společenství vlastníků zákon nic takového nenařizuje. Může zde tedy dojít častěji ke zpronevěře a zkreslení výsledků hospodaření.
- c) Prodej bytu** – finanční prostředky do družstevního bytu lze zhodnotit při prodeji členského podílu. Tento podíl lze v družstvu převést na jakoukoliv svéprávnou osobu starší 18 let. Převod práv a povinností se provádí na základě dohody o převodu členství, běžně za cenu odpovídající tržní ceně bytu. Převod členských práv je ze zákona osvobozen od platby daně. Byt v osobním vlastnictví lze prodat za cenu vyšší, než byla jeho pořizovací cena. Při převodu bytu ovšem musí vlastník znalci zaplatit za určení odhadní ceny. Dále musí být předložena smlouva o převodu nemovitost na katastru nemovitostí a finančnímu úřadu zaplacen daň z převodu nemovitosti.
- d) Dědictví** – pokud dojde k úmrtí majitele družstevního bytu, pak přechází členská práva a povinnosti na dědice. Dědění v tomto případě je osvobozeno od placení dědické daně. Pokud přechází byt v osobním vlastnictví na dědice, pak musí být ze zákona uhrazena dědická daň.
- e) Družstevní byt** – patří družstvu a člen vlastní pouze členský podíl. Člen neručí za závazky družstva, a nemůže použít byt jako zástavu na půjčku nebo úvěr. Pokud chce člen družstva byt pronajmout, musí mít k tomu souhlas družstva. Pokud se člen rozhodne vystoupit z družstva, pak mu náleží jen členský podíl, který je podstatně nižší než tržní hodnota bytu a je povinen se z bytu vystěhovat.

Byt v osobním vlastnictví – osoba je přímo vlastníkem, a za závazky společenství odpovídá vlastník celým svým majetkem, tedy i bytem. Byt je možné použít jako záruku pro získání hypotéky. Vlastník může ze zákona byt pronajímat a je povinen se finančně podílet na údržbě i opravách domu.

⁵⁸ POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 163-164. ISBN 80-86929-03-5.

Příloha č. 5: Průměrná výše nájemného v bytech zvláštního určení a v bytech s poskytnutou státní dotací

Tab. č. 5. 1 Průměrná výše nájemného v bytech zvláštního určení bez služeb pro rok 2013

Typ bytu	0 + 1	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	793,80	979,00	1 375,90	1 878,70	2 143,30
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	26,46	26,46	26,46	26,46	26,46

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 5. 2 Průměrná výše nájemného v sociálních bytech bez služeb pro rok 2013

Typ bytu	0 + 1	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	763,20	941,30	1 322,90	1 806,20	2 060,60
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	25,44	25,44	25,44	25,44	25,44

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tab. č. 5. 3 Průměrná výše nájemného v bytech, u nichž byla uzavřena nájemní smlouva po 1. 7. 2011, stejně jako u nových pronájmů bytu s účinností od 1. 7. 2013 bez služeb

Typ bytu	0 + 1	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	947,40	1 168,50	1 642,20	2 242,20	2 558,00
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Cena za m ² v Kč	31,58	31,58	31,58	31,58	31,58

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

Tabulky č. 5. 1, 5. 2, 5. 3 uvádí průměrnou výši nájmu v bytech zvláštního určení a sociálních bytech, která se v posledních letech mění pouze o průměrnou míru inflace. Nejnižší hodnota nájemného je stanovena pro sociální byty.

Tab. č. 5. 4 Průměrná výše nájemného v bytech s poskytnutou státní dotací bez služeb pro rok 2013

Typ bytu	0 + 1	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
Nájem v Kč	1 058,10	1 305,00	1 834,00	2 504,20	2 856,90
Průměrná rozloha v m ²	30	37	52	71	81
Průměrná cena za m ² v Kč	35,27	35,27	35,27	35,27	35,27

Zdroj: interní zdroj ÚMOB – Jih, vlastní zpracování

V rámci poslední uvedené tabulky je nutné podotknout, že není stanovena jednoznačná výše nájemného z m². Ta se pohybuje rámcově od 24,76 Kč/m² do 45,78 Kč/m². Proto byla stanovena průměrná cena, aby bylo možné stanovit přibližnou výši nájmu. Nutné je také upozornit na to, že úřad má ve svém vlastnictví obytný dům, který se nachází na ulici Klegova 21, kde nájemci platí 40 % stanoveného nájemného (17,50 Kč/m² z 43,64 Kč/m²). Jak už z názvu tabulky vyplývá, na tyto byty byla poskytnuta státní dotace, která byla určena na výstavbu, rekonstrukci či modernizaci, a její výše se pochopitelně odvíjí od dotačních podmínek a podmínek uvedených v zástavních smlouvách.

Příloha č. 6: Mapka městského obvodu Ostrava - Jih



Zdroj: ÚMOB - Jih